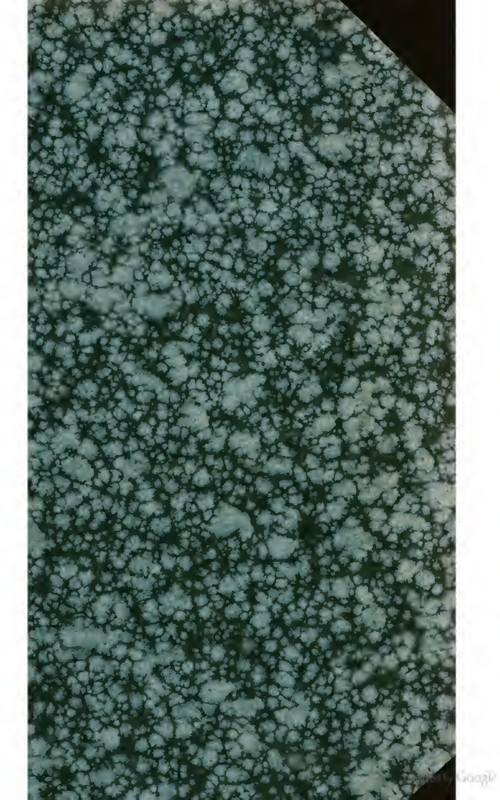
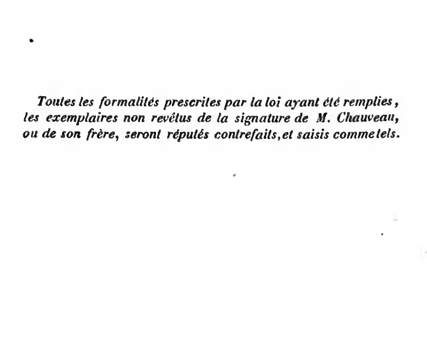


LES LOIS

DE

LA PROCÉDURE CIVILE.

V.



IMPRIMERIE DE COSSE, J. DUMAINE ET N. DELAMOTTE
Rue Christine, n° 2.

LES LOIS

DE

LA PROCÉDURE

CIVILE,

OUVRAGE DANS LEQUEL L'AUTEUR A REFONDU SON ANALYSE RAISONNÉE, SON TRAITÉ ET SES QUESTIONS SUR LA PROCÉDURE,

PAR G.-L.-J. CARRÉ,

Doyen de la Faculté de droit de Rennes, Membre de la Légion d'Honneur.

TROISIÈME ÉDITION,

Dans laquelle ont été examinées et discutées : 1° les opinions de M. Carré; toutes les décisions rendues de 1821 à 1843; 3° les questions prévues par MM. BONCENNE, THOMINE DESMAZURES, DALLOZ, BOITARD, etc.;

PAR CHAUVEAU ADOLPHE,

PROFESSEUR A LA FACULTÉ DE DROIT DE TOULOUSE, ET MEMBRE DE LA LÉGION D'HONNEUR.

4e Tirage.

1re PARTIE DU

TOME CINQUIÈME.

Commentaire de la loi du 2 juin 1841 sur les ventes judiciaires de biens immeubles.

PARIS,

IMPRIMERIE ET LIBRAIRIE GÉNÉRALE DE JURISPRUDENCE

DE COSSE ET N. DELAMOTTE,

Libraires de l'Ordre des Avocats aux Conseils du Roi et à la Cour de cassation,

Directeurs des Journaux du Droit criminel, des Avoués, des Huissiers, etc.

PLACE DAUPHINE, 26 ET 27.

1846

PRÉFACE.

I. Réflexions préliminaires.

« Quelque simple qu'on suppose la saisie immobilière, qui est « la sanction de l'hypothèque, il faudra toujours des formalités as- « sez lentes et même assez dispendieuses pour arriver à l'expropria- « tion. Le crédit n'est pas le seul qui ait droit à des garanties. La « propriété n'est pas moins fondée à en réclamer; car elle est le « plus précieux de ces biens inestimables, pour lesquels l'homme « demande à la société toute sa sollicitude. Or, pour que la pro- « priété soit efficacement garantie, il est indispensable que le débi- « teur qui l'a offerte comme sûreté, trouve, dans des formalités « prudentes, la certitude que ses créanciers n'abuseront pas de sa « position, ne s'enrichiront pas injustement à ses dépens, et feront « vendre son immeuble à sa vraie valeur. Il faut de plus des pré- « cautions, pour que la brusquerie des prêteurs ne trouble pas vio- « lemment la possession des tiers détenteurs, et consente à entrer « avec eux en compte de leurs améliorations. Enfin, les créanciers « eux-mêmes doivent être rassurés contre la crainte que l'un d'en- « tre eux ne s'empare, sans droit, du gage commun. Tous ces in- « térêts compliqués et divers ne sauraient être pris en considéra- « tion, sans retarder la rapidité des poursuites et par conséquent « le paiement de ce qui est dû (1). »

Il serait difficile de résumer en moins de mots le grave débat qui, depuis vingt ans, agite la science; d'exprimer d'une manière plus substantielle l'état d'une question qui se rattache si intimement à l'économie politique. J'ai cité ces paroles d'un éminent jurisconsulte pour préparer le lecteur au système de pondération des intérêts qui a prévalu en 1841.

Je partage complétement l'hésitation prudente qui arrête le législateur lorsqu'il s'agit de frapper la propriété immobilière, l'une des bases de toute organisation sociale. Dans les grandes crises qui menacent les empires, même les plus florissants, au milieu d'un désastre qui entraîne quelquefois la ruine des professions industrielles, c'est au sol qu'on redemande la force et la vie

(1) M. Troplong, *Hypothèques*, Préface, p. XXIX.

prêtes à s'échapper. C'est le sol qui nourrit toujours; c'est le sol qui vivifie l'esprit de famille; c'est du sol que surgissent les défenseurs de la patrie commune. Chaque année, grâce à la législation civile qui ordonne le partage égal, à la législation politique qui accorde des prérogatives à la propriété, à l'esprit conservateur qui, quoi qu'on en dise, anime les masses, la majorité en France s'attache au sol, économise pour acheter quelques ares de terre. Si, au savant la loi laisse ses livres, quelle que soit sa dette; si le cheval du guerrier et ses armes doivent être sacrés, il ne faut pas légérement dépouiller du champ de ses ancêtres celui qui s'est privé de tout pour le conserver.

Lorsque l'intérêt général est dominant, et doit faire taire les considérations particulières du droit privé; lorsqu'il ne s'agit plus de chasser honteusement un homme du toit qu'il habite, lorsqu'au contraire on veut le rendre quelquefois plus riche qu'il ne l'est, en lui donnant de sa chose une somme qui en surpasse la valeur réelle, on hésite encore, on craint de heurter trop violemment les habitudes et les affections que Napoléon songeait lui-même à ménager au milieu de sa toute-puissance, en 1809 (1). Que de systèmes se sont produits, de 1807 à 1841, pour pouvoir concilier les intérêts généraux et particuliers à l'occasion des formes relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique! Et cependant les canaux et les chemins de fer ne sont pas uniquement destinés à faire prospérer l'industrie et le commerce, ils doivent aussi féconder l'agriculture et doubler les produits du sol. On peut donc demander à la terre des sacrifices pour l'avantage de la terre. Mais quand le propriétaire du sol se trouve à la merci de l'homme d'argent, c'est tout autre chose; qu'on facilite au premier les moyens de se libérer en modérant le désir souvent très légitime du second, et qu'on maintienne une sage lenteur dans l'accomplissement de la procédure.

Celui qui prête sur le crédit d'un homme sait qu'il peut disposer quand bon lui semble de sa fortune mobilière. Un simple avertissement suffit; rien n'est plus commode, mais aussi rien n'est plus dangereux. La déconfiture d'un seul homme en jette des milliers dans la misère, ce qui n'arrive jamais pour la déconfiture du propriétaire foncier. Quels qu'aient pu être les vices des divers systèmes de saisie immobilière, celui qui prête, en recevant la terre pour garantie, est presque assuré qu'il ne perdra rien, malgré le mauvais état des affaires de son débiteur; mais en même temps il doit savoir que de deux voies, l'une prompte et dangereuse, l'autre longue et cer-

(1) *Voy.* une note datée du camp de Schœnbrun, Locré, t. 9, p. 649.

taine, ayant choisi la dernière, il ne rentrera pas promptement dans les fonds qu'il a prêtés.

On conçoit, ainsi que l'ont fait observer tous les jurisconsultes qui ont écrit sur la saisie immobilière ou sur les hypothèques, combien ces deux parties de la législation ont entre elles de points de contact. Je ne m'étonne pas que, dans les Chambres, lors de la discussion de la loi du 2 juin 1841, on ait cherché à modifier quelques-unes des dispositions de notre système hypothécaire. Néanmoins, j'approuve la sagesse du gouvernement qui s'y est opposé. Si le régime hypothécaire doit être retouché, il faut qu'il ne le soit que dans son ensemble, après de longues méditations, quand tous les corps savants et judiciaires auront apporté au pouvoir le fruit de leurs réflexions.

Ce n'est point ici le lieu de m'étendre sur les vices de notre système hypothécaire. Je dirai seulement que si quelques jurisconsultes demandent la conservation de ce qui est, parce qu'ils ont plus de foi dans les Portalis, les Tronchet, les Siméon, les Treilhard que dans nos législateurs modernes, d'autres réclament des réformes radicales qui mobiliseraient le sol et rendraient chacune de ses parties transmissible comme une pièce de monnaie ou une lettre de change; d'autres enfin se contenteraient de modifications tempérées, qui prendraient leur source dans les inconvénients signalés par la doctrine et la jurisprudence.

Je ne parle pas du gigantesque projet de M. Loreau, directeur des domaines (1); s'il a fallu, pour le formuler, une tête aussi bien organisée, aussi fortement trempée que celle de ce savant directeur, il faudrait peut-être, pour législativer sa doctrine, une autre époque et d'autres hommes. Lorsque le gouvernement en comprendra les avantages et généraux et privés, il appellera auprès de lui le créateur du système le plus hardi et le plus ingénieux qui se soit encore produit et il revendiquera l'honneur de le formuler en projet de loi.

M. Martin (du Nord), garde des sceaux, a demandé l'opinion de la magistrature et des écoles de droit sur des réformes tempérées. Quel doit être le but de ces réformes? D'assurer au créancier une complète sécurité et d'encourager ainsi les emprunts nécessaires à l'agriculture. Si le possesseur d'une somme d'argent préfère le placement à remboursement d'une durée incertaine, au placement avec

(1) Son ouvrage a pour titre : *Du crédit foncier et des moyens de le fonder, ou création d'un système hypothécaire, appuyé sur le cadastre, l'enregistrement, les contrats, et le revenu imposable de la propriété, suivi d'un mode de transport des créances sur hypothèque, analogue à celui des rentes sur l'État.*

rentrée dans ses fonds à jour fixe, il faut au moins que le sol en qui il a eu confiance lui offre une certitude de paiement.

Et cependant, que d'obstacles à cette sécurité présente la législation actuelle, soit en n'exigeant plus la transcription pour la transmission de la propriété des immeubles ou des droits réels, soit en conservant un droit hypothécaire sans inscription, à l'Etat, aux femmes, aux mineurs! Tout le monde semble d'accord sur la nécessité de la transcription, formalité qui a, pour ainsi dire, été oubliée lors de la rédaction définitive du Code civil. Quant à l'Etat, à la femme et aux mineurs, c'est une trop grave difficulté pour que je me permette de la trancher transitoirement.

Il est utile que les intérêts des incapables soient protégés par des dispositions spéciales; il importe aussi au bien-être général, à la sûreté des transactions et à la prospérité de l'agriculture, que les propriétaires puissent offrir des garanties de remboursement à leurs créanciers. Voici le moyen que je propose et que j'abandonne à la sagesse de nos législateurs; il peut s'exprimer en bien peu de mots. Je mettrais sur la même ligne l'acquéreur et le prêteur. A l'un, on accorde le droit de purger les hypothèques légales, à l'autre devrait appartenir le même droit. L'un ne paie son prix que quand il a acquis une complète sécurité, en examinant les titres de son vendeur, les quittances du prix et en faisant pratiquer *la purge légale*. L'autre acquerrait la même sécurité en examinant les titres de propriété, et en ne contractant l'obligation de verser les fonds qu'après l'accomplissement de toutes les formalités de la purge légale. Le créancier serait alors le premier inscrit, avec la certitude de n'être primé par aucun autre.

La loi nouvelle sur la saisie immobilière, comme la loi ancienne, ne s'est occupée que de la grande ou de la moyenne propriété, mais de la petite nullement. Et cependant cette petite propriété de parcelles de 100 fr. à 1000 fr. tend chaque jour à se multiplier. Les ventes en détail sont très nombreuses, les nouveaux propriétaires sont fort souvent obligés d'emprunter pour payer les derniers termes du prix. Les intérêts des vendeurs et des acquéreurs tiers détenteurs, des créanciers et des débiteurs ne sont nullement protégés par la législation, car il serait facile de prouver, par les calculs les plus simples, que le créancier d'une somme de trois cents francs, sur une pièce de terre valant au moins cette somme, ne pourra jamais être payé, parce que les frais d'une expropriation absorberaient la totalité de la valeur du fonds (1).

(1) Aussi arrive-t-il fort souvent que l'usure se dissimule sous la forme de contrats de vente qui, en réalité, ne sont que des contrats pignoratifs.

N'est-il pas certain que, pour un objet d'une aussi mince valeur, jamais les acquéreurs ne viendront d'un canton éloigné? Ne pourrait-on pas, en prenant de sages précautions, en accordant des délais assez longs, confier toute l'expropriation au juge de paix, en dernier ressort? Quel en serait le danger? je ne le vois pas ; et pour cinquante francs, au plus, l'adjudication serait consommée. En 1829, dans mon *Code de la saisie immobilière*, p. 608, j'avais exprimé les mêmes vœux sous une autre forme. Le temps viendra, je l'espère, où l'on comprendra ce qu'il y a d'éminemment utile, pour la tranquillité publique, dans la division des propriétés, et on songera alors à encourager ce mode d'acquérir, en favorisant les moyens de se maintenir dans la propriété, de la conserver, de la transmettre.

II. Notions historiques.

Mon excellent et savant ami, M. Duvergier, a dit avec raison, dans la préface de son *Traité de la Vente*, p. 9 : « Nul ne peut espé« rer de bien comprendre les dispositions diverses d'une loi, s'il n'a « saisi l'esprit qui anime l'ensemble. »

J'éprouve donc le besoin de tracer quelques notions historiques, qui témoigneront tout à la fois de la difficulté de la matière, des doutes du législateur et de l'esprit de la loi nouvelle.

Dans son rapport à la Chambre des Députés (1), M. Pascalis a retracé avec un soin consciencieux l'ancienne législation qui régissait la France avant 1789 ; il a tout dépouillé, tout analysé, *ordonnances, édits, déclarations générales ou particulières, coutumes, usages, règlements des cours souveraines* ; c'était un véritable chaos. Il a porté la lumière dans les ténèbres.

Ce fut en l'an III, le 9 messidor, que le législateur s'occupa de l'expropriation, pour la soumettre à une procédure simple et uniforme.

On a dit beaucoup de mal de cette première loi. M. Lachaize l'a accusée de livrer sans défense la propriété à *tous les saccages des malhonnêtes gens*, de tracer une marche rapide et violente, d'être empreinte de l'esprit de confiscation de l'époque. C'était, a dit cet auteur, la *hasta cruenta* des Romains.

Déjà, en 1829, dans mes *Réflexions préliminaires*, page 600, j'ai cherché à laver cette loi d'aussi graves reproches, et j'ai bien fait, sans doute, car la loi de 1841, qu'on ne peut pas accuser du désir

(1) Rapporté textuellement, *infrà*, p. 55.

de faire prévaloir un *système démagogique*, a pris pour modèle la loi de l'an III.

On trouvait dans cette loi : *Nécessité d'un commandement, en tête duquel copie du titre devait être donnée;*

Un délai de vingt jours accordé au débiteur;

Des affiches très détaillées signifiées au débiteur;

Des placards imprimés, affichés dans plusieurs endroits différents;

Des insertions forcées dans les journaux d'annonces judiciaires;

Trente jours, au moins, après le procès-verbal d'affiches, l'adjudication;

Et sept sections entières consacrées à l'adjudication, où de minutieuses précautions étaient prescrites pour assurer la connaissance du jour de cette adjudication, et pour faire monter le prix à la véritable valeur de l'immeuble. Le législateur prévoyant nommait un tuteur, un curateur au saisi, dans la personne du conservateur, qui devait assister à l'adjudication, en demander le renvoi à un autre jour, s'il ne se présentait pas assez d'adjudicataires.

Et c'est là *hasta cruenta!!!* Comment M. Lachaize aurait-il donc qualifié la *clause de voie parée,* cette inhumaine convention que de célèbres jurisconsultes n'ont pas craint cependant de défendre à la tribune de la Chambre des Députés?

La loi du 11 brumaire an VII fut élaborée avec un soin extrême. Dans le *Moniteur* du temps, on peut lire les intéressantes discussions qui en ont précédé l'adoption. Cette loi contenait dans un même système le régime hypothécaire et l'expropriation forcée ; le législateur cherchait à rétablir la confiance pour augmenter la circulation du numéraire. Voici quel était le mécanisme de sa procédure :

Obligation d'une mise en demeure, avec un délai de trente jours.
L'apposition des affiches valait saisie.

Notification des procès-verbaux d'affiches au saisi et aux créanciers inscrits, et inscription de ces procès-verbaux à la conservation des hypothèques.

Délai entre cette dénonciation et le jour de l'adjudication, de vingt jours au moins et d'un mois au plus.

Adjudication définitive.

En l'an VII, comme en l'an III, le procès-verbal valait saisie; aux deux époques, pas d'adjudication préparatoire.

Le projet de Code de procédure civile fut soumis à toutes les Cours de l'empire. Divers systèmes furent proposés ; l'orateur du gouvernement se flatta d'avoir évité les deux écueils entre lesquels, disait-il, on marchait, dans cette matière délicate.

Suivant le Code de procédure, la poursuite se composa :

1° *Du commandement ;*

2° *Du procès-verbal de saisie ;*

3° *De la transcription de la saisie à la conservation des hypothèques ;*

4° *De la transcription au greffe du tribunal ;*

5° *De la dénonciation au saisi ;*

6° *De l'insertion d'un extrait de la saisie au tableau placé dans l'auditoire du tribunal ;*

7° *De l'insertion de cet extrait dans les journaux ;*

8° *De l'affichage dans divers lieux ;*

9° *De la notification, aux créanciers inscrits, du placard d'affiches ;*

10° *De la transcription de ce placard ;*

11° *Du dépôt du cahier des charges au greffe ;*

12° *De la publication à l'audience du cahier des charges, de quinzaine en quinzaine, trois fois au moins avant l'adjudication préparatoire ;*

13° *De nouvelles annonces dans les journaux et de nouveaux placards, huit jours au moins avant l'adjudication préparatoire ;*

14° *De l'adjudication préparatoire ;*

15° *De nouvelles annonces et nouveaux placards dans les quinze jours de cette adjudication ;*

16° *Enfin de l'adjudication définitive.*

M. Persil, rapporteur du projet de la Chambre des Pairs, accompagnait cette analyse, que nous lui empruntons, des réflexions suivantes, bien amères pour le législateur de 1807, si glorieux de son œuvre :

« De cette innombrable accumulation de formalités, la plupart « inutiles, plusieurs dispendieuses, et presque toutes absorbantes « d'un temps très précieux, le projet présenté par le Gouvernement « ne conserve que les plus rapides, celles qui sont d'une véritable « utilité, et qu'on pourrait dire indispensables. »

La loi du 14 novembre 1808 et le décret du 2 février 1811 avaient complété le Code de 1807.

Des plaintes nombreuses s'élevaient de toutes parts ; la jurisprudence, qui exigea la signification du jugement d'adjudication préparatoire, fit plus vivement sentir toute l'inutilité de cette partie de la procédure.

Monsieur le Garde des sceaux, par une circulaire, en date du 22 mai 1827, invita toutes les Cours à transmettre des observations motivées et développées sur les modifications et améliorations que le titre des saisies immobilières serait susceptible de recevoir dans l'intérêt général des justiciables.

La Cour de cassation reprocha à la circulaire le vague dont elle était empreinte; les Cours royales, plus rapprochées d'une application immédiate et ayant eu d'ailleurs, quelques-unes du moins, l'heureuse pensée de s'éclairer des lumières des tribunaux civils, furent toutes d'accord sur ce point, qu'il y avait quelque chose à faire. Mais chaque Cour indiqua un remède différent pour le mal universellement reconnu (1).

On se posa les questions suivantes :

La législation est-elle une des causes qui détournent les capitaux de la propriété immobilière?

Dans quelle voie entrera-t-on pour améliorer?

Cherchera-t-on de nouvelles théories, ou se contentera-t-on de modifier le système actuel?

Touchera-t-on à la fois au Code de procédure et au Code civil?

Si on touche au Code civil, quels sont les titres et les dispositions éparses qui se lient au Code de procédure?

Ne devra-t-on pas modifier les titres et articles connexes dans leur ensemble, et se garder de n'y apporter que quelques modifications accidentelles?

N'est-il pas préférable de se renfermer dans la procédure et de n'améliorer que les formes de ventes proprement dites?

L'amélioration conçue dans cette pensée ne doit-elle pas s'étendre à toutes les ventes judiciaires d'immeubles et au titre de l'ordre?

Toutes ces questions méritaient une solution. C'était au gouvernement à tracer lui-même une voie certaine et à faire disparaître le vague qu'on avait reproché à sa circulaire, peut-être injustement, à une époque où l'on ne devait demander que des indications générales.

En août 1829, un projet, en 183 articles, sortit des bureaux de la chancellerie. Ce projet a été soumis à d'assez fortes critiques; mais il faut aussi tenir compte des difficultés qu'il y avait à vaincre. Le rédacteur de ce projet fut tantôt *hardi*, en touchant le fond du droit, en déclarant que l'adjudication purgeait les hypothèques légales, tantôt *timide*, en maintenant des formes inutiles, telles que l'adjudication préparatoire.

(1) M. Martin (du Nord), garde des sceaux, a eu l'extrême obligeance de mettre à ma disposition tous les travaux préparatoires de la loi de 1841, et j'ai pu comparer ainsi la nature de chacun des documents précieux qu'il m'a été permis de compulser dans le silence du cabinet.

Voici le sommaire des principales divisions :

TITRE PRÉLIMINAIRE, *dans lequel sont énumérées les diverses espèces de ventes qui se feront en justice et aux enchères.*

TITRE Ier. — *Des ventes par expropriation forcée sur saisie immobilière.*

CHAPITRE Ier. — *Dispositions générales qui rappellent le chapitre Ier du titre XIX du Code civil, qui règle une forme spéciale pour les expropriations résultant d'une créance d'une somme minime et qui rappellent la loi du 14 novembre 1808* (1).

CHAP. II. — *Des formes de la saisie immobilière et des poursuites sur icelle* (2).

CHAP. III. — *Des incidents sur la poursuite de saisie immobilière.*

CHAP. IV. — *Des effets de la saisie relativement à la culture, exploitation et dégradation des biens saisis.*

TIT. II. — *De la vente sur surenchère après aliénation volontaire.*

TIT. III. — *Des ventes volontaires après saisie immobilière.*

TIT. IV. — *De la vente des biens des mineurs et des interdits, ou qui sont indivis entre des majeurs et des mineurs ou interdits.*

TIT. V. — *De la vente des immeubles dépendant d'une succession vacante ou acceptée bénéficiairement.*

TIT. VI. — *De la vente des immeubles du débiteur failli.*

TIT. VII. — *De la vente des immeubles après cession de biens.*

TIT. VIII. — *De la vente des immeubles par licitation.*

TIT. IX. — *De la vente des immeubles saisis contre les tiers détenteurs par action hypothécaire.*

TIT. X. — *Règles communes à toutes les ventes judiciaires.*

CHAPITRE Ier. — *Des formalités relatives à l'adjudication définitive.*

CHAP. II. — *De la surenchère après l'adjudication.*

CHAP. III. — *Des effets de l'adjudication.*

---

(1) Il est étonnant que la loi de 1841 n'ait pas compris celle de 1808 dans ses dispositions. *V. infrà*, p. 109, le texte de cette loi, et, p. 417, ma *Quest.* 2198.

(2) J'ai donné le texte des articles du projet dans la conférence de l'ancienne et de la nouvelle législation, p. 109 et suiv.

CHAP. IV. — *De la revente sur folle enchère.*

CHAP. V. — *De 'appel du jugement d'adjudication.*

CHAP. VI. — *Des nullités.*

CHAP. VII. — *Dispositions générales sur les visa, les insertions, etc., et dispositions transitoires, sur la nécessité de règlements d'administration publique pour les frais, et sur l'abrogation des précédentes lois.*

Cet immense projet, qui a peut-être dû son insuccès à ses trop vastes proportions, a été communiqué à tous les corps judiciaires et aux professeurs de procédure civile des diverses facultés.

A cette époque deux jurisconsultes, que la mort a ravis, depuis, à la science et à leurs nombreux amis, MM. BONCENNE et PARANT voulurent bien m'envoyer les rapports qu'ils avaient préparés sur ce sujet. J'examinai la législation étrangère, notamment celle de Genève et de Belgique; je publiai mon Code de la Saisie immobiliére et je présentai quelques vues d'amélioration.

Les Cours, les professeurs répondirent au nouvel appel du gouvernement. Des observations nombreuses furent recueillies. Elles se ressentaient peut-être un peu des vices de rédaction du projet soumis à leurs méditations. Mais, au ministère de la justice, deux hommes habiles et consciencieux réussirent à les soumettre à une classification méthodique : M. ARMAND, chef de bureau, analysa, sous chaque article du projet, toutes les observations reçues, et M. PASCALIS, directeur des affaires civiles, prépara un nouveau projet; sous chaque article de ce projet il plaça le résumé des principales difficultés soulevées par la jurisprudence et par la doctrine, ainsi que les réflexions afférentes des Cours, des tribunaux et des professeurs. Ce travail fut imprimé par ordre de M. le Garde des sceaux (1).

M. le président Debelleyme, de concert avec plusieurs magistrats du tribunal de la Seine, fit imprimer un projet de loi qui était le résumé d'une longue expérience.

Le 16 mars 1838, M. Barthe, garde des sceaux, nomma une commission, sous la présidence de M. Parant, qui, avocat à Metz en 1829, m'avait communiqué ses premières idées, et qui était alors sous-secrétaire d'État à la justice (2).

(1) J'ai cité très souvent le travail de M. Pascalis sous ces titres, *Travail de* 1838 *de M. Pascalis* (pour ne pas le confondre avec son rapport à la Chambre des Députés); *Travail préparatoire de M. Pascalis*; *Rapport de M. Pascalis à la commission de* 1838.

(2) J'ai donné, p.110, les noms des membres de cette commission.

Du 1er avril au 14 décembre 1838, la commission consacra trente-huit séances à la refonte d'un nouveau projet.

M. Armand, secrétaire, a tracé avec la fidélité propre à M. Locré, les travaux de cette commission, qui m'ont vivement intéressé. Sur certaines questions d'une haute importance, la discussion nourrie, entraînante quelquefois, des Tripier, des Teste, des Dalloz, etc., m'a rappelé les beaux temps du conseil d'État de l'empire. Dans ces succulentes conversations juridiques, pas d'expressions à effet, pas d'inutiles répétitions, toujours le mot propre et la pensée juste. Que de fois j'ai regretté que la dépense déjà si énorme de ma publication ne me permît pas d'imprimer, de l'agrément de M. le Garde des sceaux, les procès-verbaux de toutes les séances (1)!

Dans les vingt-six premières séances, les formes de l'expropriation furent arrêtées, et M. Parant consacra le temps de repos pour tous, les vacances, à résumer le résultat de ces premiers travaux, dans un rapport qui fut imprimé et distribué à chacun des membres de la commission à la reprise des réunions (2).

Les douze dernières séances de la commission furent employées à discuter les modifications relatives aux ventes qui se font en justice, autres que l'expropriation, et à réviser certaines dispositions.

M. Parant prépara, en mars 1839, au nom de la commission, une rédaction définitive, en y rattachant le motif spécial de chaque disposition, et soumit son travail à M. le Garde des sceaux (3).

Ce travail fut imprimé et envoyé par M. Teste, garde des sceaux, ancien membre de la commission, comme nouveau projet de loi proposé par le gouvernement, à la Cour de cassation et à toutes les Cours royales.

La Cour de cassation ne transmit pas d'observations; elle avait nommé une commission (4), chargée de lui faire un rapport. M. Isambert, rapporteur, fit son travail, qui fut imprimé et distribué (5).

Les Cours royales envoyèrent à la chancellerie de nouvelles

(1) Il serait à désirer que, pour l'instruction des chambres législatives, messieurs les ministres fissent imprimer les procès-verbaux des commissions de cette nature.

(2) Je cite ce travail de M. Parant sous cette rubrique, *premier rapport de M. Parant*, ou *rapport de M. Parant à la commission de* 1838. Dans la conférence que j'ai placée sous chaque article, on lit, *R. Par.* p. 32 et 59. La première indication de page renvoie au premier rapport, la seconde au second rapport dont je vais parler.

(3) C'est là le second rapport de M. Parant. *V.* la note précédente.

(4) Cette commission était composée de MM. Boyer, Laplagne-Barris, Moreau, Brière de Valigny, Bayeux, Isambert et Voysin de Gartempe fils.

(5) C'est ce rapport que j'ai indiqué, et dans mes *Conférences* et dans mon *Commentaire* par cette abréviation R. c. c. c., ou Rapport de la commission de la Cour de cassation.

délibérations; toutes ont de l'intérêt. Certaines Cours ont même voulu initier le législateur aux difficultés pratiques, par des développements scientifiques, notamment les Cours d'*Amiens*, de *Caen*, de *Paris*. Combien il est encore à regretter qu'on n'ait pas, comme en 1807, fait imprimer ces documents, dans lesquels les membres des deux Chambres auraient puisé les raisons de certaines dispositions qui ne leur paraissaient pas suffisamment justifiées.

Jusqu'à l'année 1839, j'ai pu, à l'aide des travaux de la chancellerie, suivre la pensée de la réforme projetée; mais du projet de la commission de 1839 au projet officiel présenté à la Chambre des Pairs, j'ai regretté une solution de continuité; cette lacune m'a souvent arrêté. J'aurais préféré l'article de la commission, et je saisissais difficilement l'esprit du nouvel article sur lequel aucune discussion, aucune observation n'avaient projeté de lumière (1).

Qu'il me soit permis, en l'absence de la pensée écrite et morte, de transmettre la pensée vivante que j'ai due à des communications toutes bienveillantes et précieuses pour la science.

Dans les observations des Cours royales, on remarquait que tout ce qui se rattachait à la procédure avait reçu une approbation générale, mais qu'il en était autrement, dès qu'il s'agissait d'innovations qui touchaient au fond du droit, les critiques devenaient alors vives, inquiétantes. En ce qui concernait même les innovations, les éloges n'étaient pas complets; on voulait davantage, parce que, disait-on, dans cette voie, il fallait donner tout ou rien.

M. Vivien, garde des sceaux, s'arrêta aux considérations suivantes :

Tout pour la procédure, rien pour le fond du droit.

On est trop éloigné de s'entendre sur la nécessité de changer plusieurs dispositions fondamentales du droit civil.

La simplification des formes est l'objet d'un vœu général.

Là, choc des théories, dissentiment des corps judiciaires.

Ici, accord parfait; communion de sentiments dans la magistrature.

Dans toutes les ventes, on ne voit pas s'agiter ces hautes et graves questions de droit civil.

Les formes, au contraire, pèsent sur toutes les ventes du poids de leur désastreuse uniformité.

Sous ces inspirations, on rédigea le projet qui fut présenté à la Chambre des Pairs, le 11 janvier 1840. L'exposé des motifs ne con-

(1) Cette lacune est d'autant plus regrettable que l'exposé des motifs à la Chambre des Pairs est trop laconique.

tient peut-être pas assez de détails, ainsi que je l'ai déjà fait observer. J'ai rapporté le texte de cet exposé, page 1re et suiv.

Ce projet réduisait les formalités à celles-ci :

1° *Le commandement ;*
2° *La saisie ;*
3° *La dénonciation au saisi ;*
4° *La transcription au bureau des hypothèques ;*
5° *Le dépôt du cahier des charges au greffe ;*
6° *Une sommation au saisi d'assister à la publication et lecture de ce cahier ;*
7° *Pareille sommation aux créanciers inscrits ;*
8° *Transcription de cette sommation en marge de la transcription de la saisie ;*
9° *Jugement qui donne acte de la publication, statue sur les incidents et fixe le jour de l'adjudication ;*
10° *Annonces, dans le journal à ce destiné, du jour, des conditions de l'enchère et de l'adjudication ;*
11° *Affiches et placards contenant la même indication ;*
12° *Adjudication.*

La commission de la Chambre des Pairs (1) choisit pour son rapporteur un ancien jurisconsulte, M. Persil. Aussi ce rapport est-il une œuvre de science (2). En le lisant, on saisit la pensée de l'auteur, qui veut aller au delà des formes dans lesquelles il se trouve péniblement resserré! Il rêve des réformes hypothécaires. — Il fit partager ses idées à la commission de la Chambre, et il les présenta étayées des raisonnements de sa puissante dialectique.

Mais M. le Garde des sceaux repoussa les innovations au nom du gouvernement, et la Chambre des Pairs ne se laissa pas séduire par la parole de l'orateur, aussi éloquente que sa plume avait été incisive.

Toutefois, malgré les efforts d'un savant magistrat, M. Laplagne-Barris, qui est monté plusieurs fois à la tribune dans la séance du 25 avril 1840 (3) pour détourner la Chambre de la voie dans laquelle on voulait la faire rentrer ; malgré la déclaration du vénérable M. Boyer, qui a signalé le danger immense d'attenter à une disposition fondamentale du Code civil, la forclusion contre un

(1) *Voy.* p. 9, le nom des membres de cette commission.
(2) *V.* p. 9 et suiv. le texte de ce rapport.
(3) *V.* p. 253.

vendeur négligent a été adoptée. C'est le seul triomphe qu'aient obtenu les partisans d'une réforme relative au fond du droit (1).

Le 18 mai 1840, M. Vivien, garde des sceaux, présenta à la Chambre des Députés le projet amendé par la Chambre des Pairs.

La commission de la Chambre des Députés (2) choisit pour son rapporteur celui de tous les membres de la Chambre qui était le plus à portée d'approfondir et d'éclairer tout à la fois la loi proposée, M. Pascalis, qui avait fait à la chancellerie le travail si consciencieux dont j'ai parlé ci-dessus. Son rapport (3) fut tout à la fois savant, méthodique et clair.

La discussion à la Chambre des Députés fut plus longue et moins satisfaisante qu'à la Chambre des Pairs (4).

Quelques amendements ayant été adoptés, notamment sur l'article relatif au privilége du vendeur, M. Martin (du Nord), garde des sceaux, présenta de nouveau la loi à la Chambre des Pairs, le 1er février 1841 (5). Le 5 mars suivant (6), M. Persil déposa son rapport, et la Chambre des Pairs rejeta quelques-unes des dispositions adoptées par la Chambre des Députés (7).

Pour la seconde fois, M. Martin (du Nord), porta, le 3 avril 1841 (8), la loi à la Chambre des Députés qui, sur le rapport de M. Pascalis, déposé le 22, adopta la loi sans aucune modification, le 29 du même mois (9).

III. Observations critiques sur la loi nouvelle.

Sous certains rapports, la loi du 2 juin 1841 aurait pu être meilleure; il s'est glissé quelques imperfections de détail, quelques erreurs de numérotage; mais, pour être juste, je dois dire qu'en somme il y a progrès. C'est une bonne loi dont on a doté le pays.

On croit assez généralement que le législateur a procédé plutôt par voie de retranchements que par voie de changements et d'addi-

---

(1) La discussion occupa les 22, 23, 24, 25 et 27 avril 1840 (*Moniteur* des 23, 24, 25, 25 et 28) J'ai reproduit cette discussion sous chacun des articles de la loi nouvelle.

(2) *V.* p. 55, les noms des membres de la commission.

(3) P. 55 et suiv.

(4) Elle se continua pendant les séances des 4, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 et 21 janvier 1841 (*Moniteur* des 5, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19 et 22. J'ai reproduit cette discussion sous chacun des articles de la loi nouvelle.

(5) *V.* p. 90 ce second exposé des motifs.

(6) *V.* ce rapport, p. 92.

(7) Séances des 16 et 20 mars (*Moniteur* des 17 et 21). J'ai également reproduit cette discussion sous les articles auxquels elle se rattachait.

(8) *V.* cet exposé, p. 102.

(9) *V.* ce rapport p. 103 et la discussion sous les articles.

tions; c'est là une erreur. Il y a d'immenses changements et des additions très importantes; je ne crains pas d'affirmer, qu'avant de s'asseoir, de devenir stable, le système de la loi nouvelle soulèvera de bien graves difficultés.

Le commentaire d'une loi nouvelle nécessite beaucoup plus de soin, beaucoup plus de travail que celui d'une loi ancienne. Pour la loi ancienne, l'auteur a des opinions à donner; pour la loi nouvelle, il doit, pour ainsi dire, deviner les difficultés et les résoudre.

La discussion, dans le sein des Chambres, des lois d'une grande étendue offre des inconvénients qui ont été souvent signalés; les amendements viennent déranger l'économie de la loi, des numérotages improvisés ne concordent plus avec des renvois antérieurs. Les questions les plus délicates sont examinées, excitent des débats très vifs et ne reçoivent pas de solution.

La question du domicile a donné lieu à un débat fort intéressant sur l'art. 673, et cependant ce n'est que par induction que la solution peut en découler (*V.* ma *Quest.* 2199), et, sur l'article 699, le principe contraire a prévalu (*Voy.* ma *Quest.* 2360). C'est une espèce d'anomalie qu'une première décision explicite eût prévenue.

Sous l'art. 686, on voulait trancher la question des hypothèques (*V.* ma *Quest.* 2295); mais on n'en fit rien, et on ne tint pas compte de cette observation si judicieuse de M. Lherbette. « Je fais observer qu'en fait de loi il n'y a d'entendu que ce qui est voté positivement. Les votes de rejet de la part d'une Chambre, quand le pouvoir législatif est fractionné en plusieurs branches, n'empêchent pas que l'interprétation de la loi n'ait lieu que d'après son texte. »

La consignation des deniers, prescrite par l'art. 687, avait été votée; surgit alors la question d'attribution (*Voy.* mes *Quest.* 2305 et 2306). Il régnait dans les esprits une telle incertitude sur le droit d'attribution en lui-même qu'on aurait craint de se préoccuper des résultats, des conséquences de cette attribution. On commença par en parler; c'est même ce qui engagea la discussion générale, l'espèce de mêlée parlementaire dans laquelle disparut la question secondaire qui d'abord avait paru la seule digne d'être examinée et décidée.

J'ai signalé dans ma *Question* 2335 la contradiction qui ressort du rapprochement des art. 686, 687 et 693. L'art. 693 semble permettre la radiation de la saisie avant la notification aux créanciers, et les art. 686 et 687 le défendent implicitement. La défense de radiation aurait dû dater du jour où il n'aurait plus été permis de vendre. La raison le voulait ainsi.

L'art. 695, si important, n'a pas été compris dans la nomenclature de ceux auxquels on attachait la peine de nullité. C'est le résultat d'une erreur dans le numérotage (*Voy*. ma *Quest*. 2400); mais cette erreur donne lieu à plusieurs difficultés que j'ai signalées.

Que dire de cette disposition nouvelle que j'ai qualifiée d'irritante, introduite dans l'art. 717, pour forcer le vendeur à faire un procès? Il semblait qu'après la discussion sur les hypothèques légales, les orateurs qui voulaient introduire, dans la loi de procédure, des modifications au Code civil, eussent dû complétement renoncer à cette pensée malheureuse. Mais voilà que, sur le privilége du vendeur, un des plus légitimes, le pouvoir législatif change de résolution et consacre l'innovation. Et comme si la crainte d'avoir trop fait le saisissait à l'instant même, il ne modalise point le principe de droit civil, il le livre aux chances, aux incertitudes de la controverse, sans en calculer la portée. Un membre veut parler des intérêts des femmes et des mineurs, qui avaient paru sacrés, la veille peut-être : on ne l'écoute plus, le retour est absolu; tous les tempéraments sont repoussés. J'ai cherché, dans mes *Questions* 2404 *quinquies à* 2407 *ter*, à faciliter, le plus qu'il a été en moi, l'exécution de la nouvelle disposition. Je ne me flatte pas d'avoir tout dit.

J'ai compris sous la *Quest*. 2313 tout ce qui concernait les délais.

Quant aux incidents, les innovations les plus importantes sont celles qui résultent des art. 728, 729, 730 et 731.

C'est une heureuse idée de reconnaître un *dernier acte valable*, et de ne pas annuler toute une poursuite, parce qu'une nullité est commise. L'art. 715 contenait déjà une disposition de la même nature; l'art. 722, relatif à la subrogation, faisait pressentir le principe que les art. 728 et 729 ont définitivement consacré. (*Voy*. ma *Quest*. 2422 *quater*.)

La loi nouvelle aurait dû s'expliquer sur l'application de l'article 173 aux nullités en matière de saisie immobilière; cela eût été d'autant plus opportun qu'elle mettait sur la même ligne les nullités en la forme et au fond. (*V*. ma *Quest*. 2422 *quinquies*.)

Les art. 730, 731 et 732 sont de tous les articles de la loi ceux dont le commentaire m'a le plus longtemps arrêté.

J'ai eu à m'expliquer sur l'omission matérielle du premier paragraphe de l'art. 730 relatif à l'opposition. Dans ma *Quest*. 2423, j'ai cru devoir admettre l'opposition. Puis, j'ai dû me demander quelle espèce de jugement reste soumise à l'appel; si l'appel est suspensif; comment on doit qualifier l'acte par lequel le tribunal donne acte de la publication ou prononce l'adjudication ; par quelle voie on peut attaquer l'acte qui ne doit plus être considéré comme un jugement; quel sera le délai de prescription de l'action, etc., etc. Je renvoie

à mes *Quest.* 2423 *bis* et suiv., en déclarant que la jurisprudence et la doctrine auront beaucoup à faire pour éclairer la pratique dans l'application des nouvelles dispositions.

L'art. 742 a définitivement proscrit la clause de *voie parée*. Le premier, en 1829, je m'élevai avec énergie contre cette clause, qu'on voulait rattacher aux lois romaines, sous le nom de *mandat in rem suam*. Dans la discussion de cet article on a présenté un argument dont la force était invincible, et qui a paru telle aux deux Chambres : ou la loi est mauvaise, et alors il ne faut pas l'adopter, ou elle est bonne, et alors il faut qu'elle oblige tout le monde.

J'ai signalé l'erreur de renvoi qui s'est glissée dans l'art. 743, en ce qui concerne le cahier des charges. (*Voy.* le commentaire de l'article et ma *Quest.* 2441.) Il eût été à désirer que le législateur expliquât ce qu'il entendait par *la peine de nullité* qu'il prononce dans le même article. J'ai donné mon opinion à ce sujet. (*Quest.* 2434.)

Sur les dispositions nouvelles qui concernent la surenchère et les diverses ventes de biens immeubles, je ne ferai qu'une seule observation, pour signaler l'heureuse innovation relative à l'expertise. — Elle est maintenant facultative (art. 955). J'ai décidé que cet article n'était pas limitatif, et que les tribunaux devraient accueillir les documents de toute nature pour s'éclairer sur la véritable valeur des immeubles.

Je ferai remarquer, pour toutes les ventes d'immeubles, qu'on ne doit plus employer cette ancienne locution, *adjudication définitive*, parce qu'il n'y a plus d'adjudication préparatoire. — L'acte qui consomme la vente est donc *l'adjudication*.

L'exécution de cette importante loi du 2 juin 1841 est confiée aux officiers ministériels.

C'est à eux qu'il appartient d'entrer consciencieusement dans l'esprit du législateur, en évitant les incidents inutiles, en rejetant les involutions de procédure rêvées par un débiteur malheureux.

Dans le sein de la commission de 1838, dans la discussion publique, on a souvent parlé de *peines disciplinaires*... Je suis convaincu que les magistrats n'auront jamais à en prononcer, et qu'ils trouveront au contraire d'utiles auxiliaires dans le barreau.

IV. Plan de mon travail.

J'ai adopté une division qui m'a paru avoir le double avantage de donner sans mélange les débats législatifs, et de débarrasser de longues citations la discussion des questions.

La première partie contient tout ce qui est officiel, *la seconde*, mes observations et mes opinions.

I. Dans ma première partie j'ai inséré, 1° le texte des exposés des motifs et des rapports; 2° les discussions; 3° la circulaire de M. le Garde des sceaux adressée à MM. les Procureurs généraux; 4° l'ordonnance royale du 10 octobre 1841, sur le règlement des frais et dépens.

Les motifs et les débats des chambres serviront toujours à révéler l'esprit du législateur; chacun pourra juger, en les rapprochant de mes opinions, si j'ai bien compris ce qu'on a voulu dire.

Quoique j'aie donné le texte de ces débats, en indiquant la date des séances des deux Chambres et le numéro du *Moniteur*, je n'ai pas voulu grossir inutilement mon volume de deux ou trois discussions qui ne présentaient qu'un intérêt purement historique, notamment celles relatives à la *purge légale*, à la *clause de voie parée*, etc. Pour tout le reste j'ai conservé même les *interruptions*, les plus simples observations dans lesquelles on peut parfois puiser une raison de décider (1).

Cette partie officielle contient aussi un rapprochement qui m'a semblé fort utile, entre le Code de 1807, les divers projets qui se sont succédés de 1807 à 1841, et la loi du 2 juin 1841; dans une première colonne, se trouve le Code de 1807, dans une seconde, l'analyse des projets, et, dans une troisième la loi nouvelle. J'ai conservé le texte de 1807 et j'ai donné celui de la loi de 1841. Les discussions sont placées sous chaque article ainsi disposé en tableau à trois colonnes. On peut saisir à l'instant les diverses modifications qu'a subies le texte ancien. J'avais fait ce rapprochement pour mes travaux d'interprétation; je l'ai fait imprimer à raison même des services qu'il m'a rendus. Certains articles de la loi nouvelle étant identiques, à un mot près, avec le Code de 1807, je n'ai pas répété les deux textes, mais j'ai indiqué la légère différence qui existait. Là où je n'ai fait aucune observation, c'est que le texte nouveau n'avait aucune corrélation avec le Code de 1807. (*V.* art. 700, 703, 704, 742, etc.)

II. Dans ma seconde partie, j'ai suivi le plan des lois de la procédure civile, et j'ai conservé tout ce qui, dans le travail de M. Carré

(1) Certains articles des projets n'ayant pas été adoptés, j'ai été forcé de conserver dans les discussions les citations des articles de ces projets; ainsi on trouve le renvoi à des numéros qui n'existent plus, 699 *bis*, 838 *bis*, 965 *bis*. Le nouveau législateur a fait disparaître les *bis* pour rentrer exactement dans le numérotage du Code de procédure.

sur le Code de 1807, était encore applicable (1), en indiquant avec soin les questions de M. Carré qui ne me paraissaient plus présenter aucun intérêt.

Dans les Lois de la Procédure, mes additions sont renfermées dans ces signes [[ ]]; pour la loi du 2 juin 1841, ma rédaction formant le corps du livre, j'ai placé les passages conservés de M. Carré entre le signe † et celui-ci Carr.

Le numérotage commence par la *Quest.* 2198 et finit par la *Quest.*2539, qui précède immédiatement le titre de l'Ordre; mais ce numérotage n'est plus celui de M. Carré; en ajoutant des *bis*, des *ter*, etc., etc., j'ai pu renfermer toutes mes questions dans ce cercle restreint de numéros. Du reste les numérotages sont de convention; il faut seulement que le lecteur soit averti (2).

J'ai déjà dit combien j'ai dû puiser abondamment aux riches sources que M. le Garde des sceaux avait bien voulu mettre à ma disposition. (V. *suprà*, p. XII.) Je m'en suis servi et pour exposer sous chaque article l'esprit de la disposition nouvelle, et pour résoudre les questions que le texte définitif devait faire naître. Ainsi, quoique dans les commentaires placés sous des chiffres romains je n'aie pas traité des difficultés spéciales, il est cependant fort utile de les lire, parce que c'est là seulement que j'ai dû embrasser d'une manière générale l'enchaînement des temps, l'historique de l'article, les différences du Code de 1807 et de la loi de 1841, enfin la véritable portée des innovations. C'est aussi là que j'ai mentionné le numéro des questions de M. Carré que j'ai supprimées. Dans ces *Commentaires*, enfin, je fais des renvois raisonnés à la partie officielle, *exposés*, *rapports* et *discussions*.

La conférence que j'ai l'habitude de placer sous chaque article renvoie à des travaux imprimés qui sont fort rares, car ils n'ont pas été mis en vente. J'ai conservé ces renvois, parce que ces travaux, comme documents historiques, ont une bien grande importance : ce sont le travail préparatoire de 1838, de M. Pascalis, alors directeur des affaires civiles, les deux rapports de M. Parant, alors sous-secrétaire d'État à la justice, et le rapport de M. Isambert, fait au nom de la commission de la Cour de cassation. Je les ai aussi cités très souvent par leurs pages dans l'examen des questions (3).

(1) M. Carré citant toujours le Code de 1807, j'ai placé entre parenthèses l'article correspondant de la loi du 2 juin 1841; exemple : art. 710 (708). C'était pour éviter des redites dans les explications, ou des notes, ou des modifications qui pourraient nuire au sens même de l'opinion conservée.

(2) Pour faciliter les recherches, j'ai donné dans un tableau de concordance l'ancien numérotage de M. Carré en regard du nouveau.

(3) *V.* quelques-uns de ces documents, dans le *Journal des Avoués*.

Je n'ai pu citer que les ouvrages de MM. Persil fils, Rogron, Bioche, Paignon et Decamps, parce que les autres *Commentaires* n'avaient pas encore paru. Parmi ces auteurs il en est un, le plus grave, que j'ai attaqué parfois avec une certaine vivacité, dans l'espoir que sa seconde édition contiendrait une réponse utile et à moi et à nos lecteurs. Une mort prématurée a enlevé ce jeune et savant magistrat à sa famille et à la science, au moment où il corrigeait les dernières épreuves de sa seconde livraison, et j'éprouve un véritable regret d'avoir soulevé des objections, pour ainsi dire personnelles, contre les opinions de M. Persil.

J'avais, à la fin de mon *Code de la Saisie immobilière*, donné trois tableaux qui ont paru utiles; je les conserve, en y ajoutant l'indication des diverses questions traitées dans mon livre. Ils pourront servir de table et de guide tout à la fois, dans l'instruction de la saisie immobilière.

En 1829, je terminais ainsi mon avertissement : « Si mes réflexions fixent un instant l'attention de nos législateurs et reçoivent l'approbation de mes lecteurs, ce sera pour moi la plus flatteuse récompense. »

En 1841, le législateur a adopté quelques-unes des réformes que j'avais proposées; je m'estimerai heureux si la jurisprudence vient confirmer mes doctrines sur la loi nouvelle.

TABLE DES MATIÈRES

CONTENUES DANS CE VOLUME.

FIN DE LA TABLE.

NOMENCLATURE

DES

PRINCIPALES ABRÉVIATIONS

A CONSULTER.

C. Ch. D.	Projet de la Commission de la Chambre des Députés.
C. Ch. P.	Projet de la Commission de la Chambre des Pairs.
C. gouv.	Projet de la Commission du gouvernement envoyé aux Cours royales en 1839.
Conf.	Conforme, — et Conférence des divers projets de 1829 à 1841.
Conf. précéd.	Conforme au texte du projet précédent.
Conf. t. anc.	Conforme au texte ancien, c'est-à-dire au Code de 1807.
D. D.	Discussion à la Chambre des Députés.
D. P.	Discussion à la Chambre des Pairs.
E. M. D.	Exposé des Motifs à la Chambre des Députés.
E. M. P.	Exposé des Motifs à la Chambre des Pairs.
Gouv.	Projet présenté par le Gouvernement à la Chambre des Pairs.
L. A.	Loi actuelle (2 juin 1841).
—(N.)—.	Article prescrit à peine de nullité.
Proj.	Projet.
Proj. 1829-24.	Projet du gouvernement envoyé aux Cours royales en 1829, art. 24.
R. c. c. c.	Rapport de M. Isambert, au nom d'une commission nommée par la Cour de cassation.
R. D.	Rapport à la Chambre des Députés.
R. P.	Rapport à la Chambre des Pairs.
R. Par.	Rapports de M. Parant, le premier, à la commission du gouvernement, le second, à M. le garde des sceaux, pour lui rendre compte des travaux de cette commission.
R. Pasc.	Rapport de M. Pascalis, préparé en 1839, pour la commission du gouvernement.

TABLE

DES

NOMS DES ORATEURS,

qui ont pris part à la discussion de la loi sur la Saisie immobilière.

NOTA. Le d placé avant le nom signifie *député*, et le p *pair.*

LES LOIS

DE

LA PROCÉDURE CIVILE.

SUITE DE LA PREMIÈRE PARTIE.

PROCÉDURE DEVANT LES TRIBUNAUX.

SUITE DU LIVRE V.

DE L'EXÉCUTION DES JUGEMENTS.

TITRE XII.

De la Saisie immobilière.

EXPOSÉ DES MOTIFS FAIT A LA CHAMBRE DES PAIRS,

Le 11 *janvier* 1840,

PAR M. LE GARDE DES SCEAUX.

MESSIEURS,

Le projet de loi sur les ventes judiciaires des biens immeubles modifie le Code de procédure civile dans quelques-uns de ses titres les plus importants; réformer est un devoir, lorsqu'au lieu de céder aux séductions de la théorie, on ne fait que se rendre aux conseils de l'expérience.

Plus de douze années se sont écoulées depuis que le gouvernement a donné la première impulsion aux travaux destinés à améliorer le régime des ventes judiciaires.

Le 22 mai 1827, une circulaire invitait les Cours du royaume a transmettre au département de la justice des observations motivées et développées sur les modifications que le titre des saisies immobilières serait susceptible de recevoir dans l'intérêt général des justiciables.

C'est que déjà, à cette époque, le regret de la loi du 11 brumaire an VII se faisait sentir; c'est qu'on préférait sa simplicité, excessive peut-être, au luxe de formalités introduit par la loi qui lui avait succédé.

C'est que le décret du 2 février 1811, palliatif insuffisant, en imposant, dans certains cas, pour remédier à l'abus des incidents, l'obligation au saisi de donner caution pour les frais, et en fixant un délai à la présentation des nullités

postérieures à l'adjudication préparatoire, n'avait pas tari la source de réclamations qui allaient plus loin.

Les Cours royales rapprochées d'une application immédiate, et ayant eu d'ailleurs, quelques-unes du moins, l'heureuse pensée de s'éclairer des lumières des tribunaux civils, furent toutes d'accord sur ce point fondamental qu'il y avait quelque chose à faire. Plusieurs d'entre elles saisirent même cette occasion pour demander en outre que l'innovation s'étendît aux autres ventes de biens qui se font sous l'autorité de la justice ; demande assurément logique, puisque la saisie immobilière est le type de toutes les ventes judiciaires.

De ces premiers matériaux est sorti, en 1829, un projet conçu dans la pensée d'embrasser toutes les ventes d'immeubles qui se font en justice. Ce projet fut communiqué aux Cours royales, qui de nouveau transmirent leurs observations. Les tribunaux de première instance, des professeurs de droit et d'autres jurisconsultes suivirent cet exemple.

Au milieu des événements politiques et des travaux parlementaires qui ont suspendu le cours de ces explorations, le gouvernement n'a pas perdu de vue la tâche commencée. Il a fait résumer et comparer les observations qu'il avait recueillies. Ce travail a été soumis à une commission, formée le 16 mars 1838, de membres empruntés aux deux Chambres, au conseil d'État, à la magistrature et au barreau. Trente-huit séances ont été consacrées à la refonte d'un nouveau projet sur lequel, pour la troisième fois, la magistrature a donné son avis.

Le projet, soumis en ce moment aux Chambres, est le résultat modifié de ces longues et laborieuses épreuves dont j'avais besoin de vous rendre compte pour appeler de plus près votre attention.

Plan et Ordre.

Dix articles composent ce projet.

Sous le premier article, qui traite de la saisie immobilière et de ses incidents, viennent se ranger les titres XII et XIII du livre V de la première partie du Code de procédure civile et le décret du 2 février 1811.

L'art. 2, qui a pour objet la surenchère sur aliénation volontaire, correspond au titre IV du livre Ier de la deuxième partie du Code de procédure civile.

L'art. 3, qui règle le mode de vente des biens immeubles, est mis en rapport avec le titre VI du livre II de la deuxième partie du même Code.

L'art. 4, concernant les partages et licitations, pourvoit également aux modifications apportées dans le titre VII du livre II de la deuxième partie du Code de procédure civile.

L'art. 5 reproduit les art. 987 et 988 du titre VIII, *du Bénéfice d'inventaire*, livre II, deuxième partie.

L'art. 6 règle le mode de vente des immeubles dotaux.

Les art. 7, 8, 9 et 10 sont des dispositions d'ordre, transitoires, ou destinées à féconder la loi.

La distribution du Code de procédure a été ainsi observée, de manière à ce que les améliorations s'opèrent, sans déranger l'économie et l'ensemble de ce Code. D'autres motifs ont commandé cet assujettissement.

On a surtout reproché au Code civil d'avoir apporté des exceptions au grand principe de la publicité des hypothèques; et au Code de procédure, la lenteur et l'accumulation des formes dont il entoure les mutations judiciaires de la propriété. Sur ce dernier point, tout le monde est d'accord; on ne rencontre pas, sur le premier, la même unanimité.

Les uns ont désiré la refonte complète du système hypothécaire; d'autres, une réforme mitigée; d'autres, enfin, le maintien pur et simple de la législation actuelle. Cette grave question appelle donc des méditations nouvelles; et,

d'ailleurs, tout changement devenait impraticable, dès qu'on s'arrêtait à conserver l'ordre des *numéros* des articles du Code de procédure. On ne pouvait introduire, dans un Code uniquement destiné à régler les *formes* de procéder, des innovations partielles dans le domaine du *droit*. Elles auraient eu l'immense inconvénient de diviser ce qui doit être réuni; d'engendrer des incertitudes et des tâtonnements, de troubler les principes généraux et d'enlever à la science les fruits d'une jurisprudence laborieusement établie.

Il en a peu coûté pour renoncer à refondre le système hypothécaire auquel aujourd'hui nous sommes soumis. Plus, en effet, la matière était importante, plus il convenait de la mûrir; et comme les organes accrédités de l'opinion publique avaient été interrogés, moins sur des principes que sur des formes, on ne pouvait songer sérieusement à une réforme aussi capitale, à l'aide seulement de quelques avis purement théoriques. Mais un sacrifice auquel on s'est plus difficilement résigné, c'est celui de ne pas faire produire à toute adjudication en justice le purgement des hypothèques de toute nature.

Cette haute question a été examinée avec un soin tout particulier. Les avantages et les inconvénients ont été religieusement pesés, et l'on s'est décidé à ne pas attacher un effet aussi exorbitant au jugement d'adjudication. On s'est déterminé, par des motifs puisés à la fois dans l'intérêt des vendeurs, des créanciers inscrits, des créanciers dispensés de l'inscription et des adjudicataires.

On a reconnu que ce système affectait trop profondément le régime hypothécaire, qu'on introduisait la confusion dans la nature des ventes, et surtout qu'on altérait, dans sa source, le crédit qu'il importe tant de ménager.

Enfin on a voulu réserver les questions relatives à la purge des hypothèques pour l'époque où l'on pourra s'occuper de la révision du titre des priviléges et hypothèques, la jurisprudence pouvant suffire aux nécessités du moment.

Ceci expliqué, nous allons motiver le projet par des considérations générales et particulières.

Considérations générales.

Le point de vue général est et doit être le même dans toutes les ventes qui se font en justice. Toutes veulent économie et célérité, sans préjudice cependant des garanties de publicité et de sincérité. Ce problème est plus facile à poser qu'à résoudre.

Pour quelques-unes des formalités du Code de procédure, la réprobation était tellement universelle et juste qu'il n'y avait point à hésiter. De ce nombre étaient les publications multipliées, l'adjudication préparatoire et les divers actes qui donnent droit à des écritures, des vacations et des perceptions superflues.

Là n'était point la difficulté; mais il s'agissait, avant tout, de savoir si la loi serait générale, c'est-à-dire si elle s'appliquerait à tous les immeubles, sans distinction de leur importance.

Des statistiques malheureusement trop fidèles prouvaient que des ventes avaient eu lieu sur des mises à prix de 5 fr., et avaient été consommées pour des prix qui s'élevaient depuis 10 jusqu'à 100 fr., non compris les frais qui emportent toujours de 400 à 600 fr.

Il y a, dans ce fait, la manifestation d'une plaie incurable; mais les adjudications dont les prix dépassent 500 fr., sont les plus nombreuses, même dans les pays où la propriété est le plus morcelée, et c'est là qu'il faut appliquer le remède.

Les difficultés, sans doute, sont graves, mais elles ne sont pas insurmontables. C'était un devoir pour le gouvernement de venir en aide à la petite propriété, dont les intérêts sont si nombreux et si respectables; l'amour de la terre est un sentiment qui mérite d'être encouragé.

Art. 742. On a dû proscrire la clause connue sous le titre de clause d'exécution parée, soit parce qu'elle avait pour résultat de mobiliser, en quelque sorte, les propriétés, soit parce qu'elle pèse, de tout son poids, sur les petits propriétaires, soit parce que les formes protectrices de la loi et la garantie des tribunaux sont d'ordre public. D'ailleurs, la tolérance de cette clause eût atteint trop imparfaitement son but, puisqu'il ne pouvait être question que des obligations conventionnelles, et qu'on n'aurait pas remédié aux ventes qui se font après décès, dans les cas d'indivision ou autrement.

Indiquer des formes spéciales, c'eût été donner à penser qu'il est, dans la procédure générale, des précautions et des actes que l'on eût pu retrancher sans toucher aux formes absolument nécessaires. Comment déterminer, d'ailleurs, l'importance relative des immeubles? La contribution foncière n'est pas une base uniforme d'évaluation; l'expertise dégénère en abus; il a donc fallu, et c'est ce qu'on a fait, réduire les formalités au nombre strictement nécessaire; n'admettre, en un mot, que les actes dont l'utilité était démontrée. C'est là une des considérations principales qui dominent le projet.

Ainsi, il n'y aura plus d'adjudication préparatoire; toutes les publications sont supprimées; une seule est maintenue en matière de saisie immobilière par des motifs qui seront expliqués à leur place. L'expertise, dans tous les cas où elle était obligatoire, sera facultative. Enfin il n'y aura plus qu'une seule apposition d'affiches, qu'une seule insertion dans les journaux. Ce dernier point mérite quelques explications.

Art. 694. La seule publication maintenue en matière de saisie est un rendez-vous donné aux difficultés judiciaires pour les trancher, et non aux enchérisseurs pour acquérir. La foule ne se pressera pas plus à cette publication qu'elle ne se pressait à l'adjudication préparatoire, et même, à vrai dire, alors qu'il n'y a plus d'adjudication préparatoire, le maintien des affiches et insertions qui l'annonçaient devient un non-sens. C'est réellement quand le jour de la vente est fixé et connu, que chacun prend l'éveil et fait ses dispositions. Tout consiste donc à organiser un mode simple et peu coûteux de rendre certaine et notoire cette fixation. Le projet y a pourvu.

Art. 700 et 701. Peut-être sera-t-on tenté de dire que ces premiers éléments de publicité, qu'on retranche pour les biens importants surtout, appelaient au moins l'attention, et provoquaient, par la notoriété, la chaleur des enchères. Notre réponse est dans les nos 700 et 701 de l'art. 1er rendus applicables à toutes les espèces de ventes. Par là se trouve consacré le principe d'une publicité supplémentaire, qui, retenue, d'ailleurs, dans de sages limites, pourvoira néanmoins à certaines nécessités qui s'attachent à la grande propriété.

Et si l'on veut apprécier équitablement la valeur et l'utilité des affiches et des insertions exigées par le Code de procédure, on se convaincra que, dans la pratique, ce n'était qu'un vain luxe de formalités dispendieuses. Les affiches étaient apposées sans doute; mais elles ne tardaient pas à disparaître. Les annonces se perdaient obscurément dans la foule des journaux, parmi lesquels on pouvait faire un choix.

Art. 696. Aujourd'hui, la publicité sera mieux assurée par une seule apposition, lorsqu'on veillera à sa conservation (art. 10), par une seule insertion, lorsque les annonces seront centralisées dans un seul et même journal (art. 1er, n° 696), qu'elle ne l'était par des formalités géminées, mais mal exécutées.

Dans toutes les ventes, la poursuite se composera des mêmes éléments, parce que, dans toutes, le but étant le même, les moyens ne doivent pas varier.

Art. 701. Il a été pourvu, par une disposition expresse (n° 701), à ce que les frais ne puissent être exagérés, au moyen de clauses insérées dans le cahier des charges.

Enfin, lorsqu'au jour fixé pour l'adjudication, des motifs graves et sérieux en commanderont la remise, le juge retient le pouvoir de la différer et d'indiquer un nouveau jour. Art. 703.

Ainsi il est permis d'espérer que le projet aura pour résultat d'abréger les délais et d'épargner les frais, sans cependant arriver à une simplicité qui diminue les garanties auxquelles tous les intérêts ont droit de prétendre.

CONSIDÉRATIONS PARTICULIÈRES.

ARTICLE 1er. — *De la saisie immobilière.*

Parcourons les formalités qu'il convenait, ou de conserver, ou de supprimer, ou d'améliorer.

Le commandement, le procès-verbal de saisie, sa dénonciation, sa transcription Art. 673. ont été maintenus, sauf des modifications de détail. Il est à remarquer, toutefois, 1° que le visa du commandement ne donnera plus lieu à difficulté, parce qu'il devra être requis et donné dans les termes des art. 5 de la loi du 21 mars 1831 et 14 de la loi du 18 juillet 1837.

2° Que la désignation, exigée dans le procès-verbal de saisie, sera plus simple, sans être moins vraie. Art. 675.

3° Et qu'il devra être donné copie de ce procès-verbal au saisi avant la transcription aux hypothèques. Art. 677. Le procès-verbal de saisie ne peut être signifié trop tôt; on doit instruire, sans retard, le débiteur d'un fait aussi grave que celui qui place sa propriété sous la main de la justice. Il est plus rationnel que Art. 678. la saisie produise tous ses effets du moment où elle a été révélée au tiers par la transcription. C'est dire, en d'autres termes, que cette transcription remplacera, à l'avenir, le point de départ adopté par la loi actuelle; la poursuite ne sera plus embarrassée et grevée de nouveaux frais par le retour au bureau des hypothèques pour mentionner la dénonciation. L'enregistrement du procès-verbal de saisie au greffe du tribunal a été retranché, comme formalité complétement inutile.

Nous avons exposé, dans les considérations générales, ce qui a rapport aux publications et à l'adjudication préparatoire.

Celle-ci n'avait qu'un seul avantage, c'était de tracer une limite entre les nullités antérieures qui s'éteignaient alors, si elles n'étaient immédiatement proposées, et les nullités qui pouvaient être commises dans les actes postérieurs. Ce but sera tout aussi efficacement atteint par la publication unique, que le Art. 694. projet substitue à l'adjudication préparatoire et qui devient la barrière opposée à tous les incidents qui peuvent avoir pour cause ou pour prétexte les actes antérieurs.

Il ne faut pas moins chercher à tarir la source des incidents qu'à diminuer les frais. Entre ces deux maux il y a cohésion. Les incidents en général ne sont présentés que pour empêcher l'adjudication. S'ils n'obtiennent plus ce résultat, il y aura probabilité d'une grande amélioration. D'un autre côté, la fixité dans le jour de l'adjudication est un avantage qu'on ne peut trop rechercher. D'après Art. 728. le projet, la publication doit purger toutes les nullités du fond et de la forme.

L'exécution provisoire nous a paru une mesure dangereuse et inefficace; Art. 731, 732. nous avons préféré une exception plus tranchée, mais utile. En un mot, on a interdit l'appel des jugements qui statuent sur les nullités dont on excipera contre l'apposition et l'insertion des affiches. Cette interdiction de l'appel a trouvé de nombreux partisans; mais on craignait le reproche d'inconséquence, puisque les nullités des premières apposition et insertion pouvaient être relevées par l'appel. Dans le système du projet, ce reproche n'est plus à craindre.

Terminons ce qui tient aux incidents en disant qu'à l'avenir il devra y avoir Art. 718. clarté et célérité dans les demandes, rapidité dans leur instruction, économie

dans les frais, et promptitude dans les jugements. Pour atteindre ce but on a
ART. 731, § 5. interdit les écritures, les oppositions, et enfin fixé pour l'appel des délais rai-
ART. 732. sonnables. Les nullités conservent, à la vérité, leur existence et leur sanc-
ART. 739. tion : mais elles perdent ce qu'elles avaient de trop rigoureux ; et le projet dé-
ART. 729. clare en quels cas et par qui elles pourront être proposées.

Il convient maintenant de donner quelques explications sur la surenchère et la vente après conversion qui, comme suite d'adjudication ou incident de poursuite, méritent une mention particulière.

ART. 708. Il nous a paru juste, alors qu'on simplifiait les formes de la saisie, d'abaisser du quart au sixième la quotité de la surenchère et d'admettre tous les enchérisseurs. Cet abaissement n'est pas assez sensible pour faire un jeu de l'adjudication, et l'est assez pour remédier à la vileté du prix.

ART. 744. Le projet n'admet pas la possibilité de ventes purement volontaires en justice;
cependant il maintient, encourage et complète l'exception, déjà écrite dans le
ART. 745. Code, en faveur des parties qui consentent à ce que la saisie soit convertie en vente volontaire.

ART. 2. — *De la Surenchère sur aliénation volontaire.*

ART. 836. En suivant l'ordre du Code de procédure, la seconde espèce de ventes judiciaires est celle qui a lieu par suite d'une surenchère sur aliénation volontaire. L'art. 2187 du Code civil renvoyait, pour les formes de cette vente, à celles qui étaient tracées pour les expropriations forcées, en déclarant que les affiches énonceraient le prix stipulé dans le contrat ou déclaré par le nouveau propriétaire, et le montant de la surenchère. Ce n'était là qu'une indication incomplète du mode à suivre; aussi le Code de procédure civile dut-il y pourvoir; mais l'art. 836 de ce Code, exigeant une première publication, qui ne pourrait se concilier avec le système du projet sur la saisie immobilière, il faut nécessairement apporter un changement dans cette disposition. Il y avait quelque chose à faire en cette partie du Code, alors même qu'on eût voulu se contenter des formes actuelles pour la réception des enchères et pour les actes à notifier dans le cours de la procédure spéciale dont il s'agit.

ART. 833. Obligés de réformer, nous ne devions pas laisser échapper cette occasion de compléter les dispositions de la loi relative à la réception et à la poursuite de la surenchère.

Ainsi, le nouveau propriétaire devant constituer un avoué par l'acte de notification signifié aux créanciers inscrits, nous avons pensé qu'il convenait de faire donner, au domicile de cet avoué constitué, l'assignation tendant à la réception de la caution. Il ne suffirait pas, selon nous, que la caution fût offerte par l'assignation ; nous avons jugé indispensable d'exiger que la caution fît préalablement sa soumission, qu'elle fût désignée dans l'assignation même, et que copie fût signifiée de l'acte constatant cette soumission et le dépôt des titres justificatifs. C'est à quoi a pourvu le projet.

ART. 833 Il est possible que le surenchérisseur néglige sa surenchère ; sa négligence
et 838. peut se manifester dans l'un des cas suivants : Ou le surenchérisseur ne donne pas suite à l'instance qu'il a introduite par l'assignation donnée au nouveau propriétaire; dans cette hypothèse, et le mois expiré, un créancier peut intervenir, et demander qu'il soit statué sur cette assignation. Ou bien le surenchérisseur abandonne la poursuite ; cette hypothèse est analogue à celle qui a été prévue par l'art. 722 en matière de saisie immobilière; le droit de subrogation devait être le même : le projet le consacre.

Dans les deux cas ci-dessus, le surenchérisseur n'est pas déchargé de l'obligation qu'il a contractée par le fait même de la surenchère; il reste soumis à toutes ses conséquences, et dès lors sa caution reste engagée avec lui; à défaut d'en-

chérisseur, c'est lui qui doit être déclaré adjudicataire. En deux mots, l'instance se poursuit à ses risques et périls.

L'article 836 du Code de procédure sanctionne l'une de ces dispositions par la peine de nullité; cette peine est reproduite par l'article 838 du projet auquel nous avons cru devoir ajouter diverses sanctions dont l'utilité pourra être appréciée. ART. 838.

ART. 3. — *De la vente des biens immeubles.*

Le titre VI du livre II de la deuxième partie du Code de procédure, intitulé *de la Vente des biens immeubles*, n'est pas aussi général que pourrait le faire supposer cette rubrique, car il ne règle que les formalités relatives à la vente des biens des mineurs. Quant aux biens appartenant, soit à des majeurs seuls, soit à des majeurs et à des mineurs conjointement, les formalités sont tracées par le titre suivant, où il s'agit des licitations. L'ordre des idées commandait donc de rejeter au titre des partages et licitations tout ce qui a trait à cette dernière espèce de biens, et de se borner à indiquer, dans un article préliminaire, le renvoi dont nous venons de parler. ART. 953.

Nous avons déjà signalé le mouvement général des esprits pour les réformes à introduire dans le régime de la vente des biens de mineurs. Il importe de se fixer sur la nature et la portée de ces réformes.

L'article 955 du Code de procédure relatif à l'homologation de l'avis du conseil de famille qui autorise la vente d'un immeuble, règle ce que doit contenir le jugement d'homologation; il impose comme obligatoire dans tous les cas la nomination d'un ou trois experts, sur l'estimation desquels les enchères doivent être ouvertes, soit devant un membre du tribunal, soit devant un notaire. ART. 955.

D'après l'article 955 du projet, les tribunaux ne seront plus obligés d'ordonner une expertise; ils auront le droit de fixer eux-mêmes la mise à prix; et s'ils jugent utile de faire évaluer les immeubles à vendre ou seulement une partie de ces immeubles, ils ne seront pas liés par l'expertise.

A la vérité, dans ce nouveau système, il faudra un deuxième jugement pour statuer sur le mérite de cette expertise; mais les frais de ce jugement seront compensés par la garantie résultant du contrôle que le tribunal exercera sur l'expertise elle-même.

L'estimation faite par les gens de l'art pourra aussi avoir pour objet d'éclairer les magistrats sur l'avis du conseil de famille, dans le cas, par exemple, où le conseil aurait voté l'aliénation dans la pensée d'une vente avantageuse, car il serait possible que le conseil se fût trompé sur la valeur vénale des biens.

Le Code de procédure ne prévoit pas le cas où les immeubles d'un mineur sont situés dans plusieurs arrondissements. Nous avons voulu y pourvoir, en autorisant le tribunal à commettre un notaire dans chaque arrondissement.

La chambre verra, par les articles de détail, que nous avons cherché à diminuer les frais de l'expertise dans les cas où elle sera nécessaire. ART. 956 et suiv.

L'article 459 du Code civil veut que la vente se fasse en présence du subrogé tuteur. Le Code de procédure n'a pas réglé la forme dans laquelle il doit être appelé; l'article 963 du projet y pourvoit. ART. 963.

Si, au jour indiqué pour l'adjudication, les enchères ne s'élèvent pas au montant de la mise à prix, un jugement du tribunal sera nécessaire; sous ce rapport nous n'avons pas cru qu'il fût possible de déroger au Code de procédure. Mais fallait-il subordonner la décision du tribunal, comme le fait l'article 964 du Code, à un nouvel avis de parents? Nous ne l'avons pas pensé, la garantie du tribunal nous a paru suffisante. Nous lui avons toutefois laissé la latitude de consulter la famille, et de là vient la suppression pure et simple de la partie de l'article 964 du Code qui prescrivait l'avis préalable du conseil. ART. 964.

Le Code de procédure n'a point prévu le cas de folle enchère à la suite ART. 965

d'une vente devant notaire. C'était cependant une nécessité; nous y avons satisfait.

Le projet ne prescrit, en cette matière, aucun acte, à peine de nullité. Les articles 1 et 2 supposent nécessairement une lutte, et la dépossession, dans ce cas, a dû être protégée par une sanction pénale, en cas d'inexécution des formalités protectrices.

Il n'en est pas de même quand il s'agit de ventes d'immeubles de mineurs faites volontairement. Il n'y a pas là d'adversaire, et quand les formalités n'ont pas été remplies, le mineur a été incapable d'aliéner, et la vente peut être déclarée nulle. C'est à l'adjudicataire à examiner, avant d'acquérir, si tout est en règle. Cependant, dans l'intérêt même des mineurs, il y aurait une excessive rigueur à attacher d'avance à l'infraction de telle ou telle formalité, une nullité que, dans ce cas, les tribunaux ne prononcent jamais qu'en considérant l'ensemble de la poursuite.

ART. 4. — *Des partages et licitations.*

A la suite des modifications relatives à la vente des biens immeubles viennent se placer naturellement celles qu'exigent les matières de partages et licitations. Pour faire comprendre celles que nous avons admises, il suffira de résumer ici les formalités prescrites par le Code de procédure, et d'exposer, à la suite, les formalités que le projet y substitue.

ART. 969. En statuant sur la demande, le tribunal commet un juge pour toutes les opérations ultérieures; mais un notaire peut être nécessaire un peu plus tard, et, si les parties ne s'accordent pas sur le choix, sa nomination est encore l'objet d'un jugement, c'est-à-dire, une cause d'augmentation de frais. Aux termes du Code, une expertise doit toujours être ordonnée, fût-il évident qu'elle aura pour résultat de constater que le partage est impossible. Enfin elle doit être faite par trois experts, quelque peu importants que soient les immeubles, à moins que les parties *majeures* ne consentent à la nomination d'un seul expert.

Nous avons cherché les moyens de remédier aux lenteurs et aux dépenses qui sont la suite de ce système absolu. Nous avons pensé qu'on pouvait y parvenir :

ART. 970 et suiv. 1° En faisant commettre, par le premier jugement, le notaire qui doit procéder aux opérations ultérieures, notamment à celles que prescrit l'article 976 du Code de procédure; 2° en permettant aux juges de ne pas ordonner d'expertise préalable, à l'effet de constater si le partage est possible, et d'ordonner immédiatement la vente, lorsque l'évidence est telle que chacun puisse prévoir le résultat de l'expertise, et reconnaître tout d'abord que l'immeuble est indivisible; 3° en autorisant enfin le tribunal à ne nommer qu'un seul expert, eu égard à la nature ou à l'importance des biens, alors même que des mineurs sont intéressés dans l'instance.

ART. 975 et 976. Tel est le système qui est formulé dans les articles du projet.

Nous terminerons l'exposé relatif au présent titre, en faisant observer que le changement partiel fait à la rédaction des articles 975 et 976 du Code de procédure, n'a eu d'autre cause que la nécessité de mettre ces deux articles en harmonie avec les nouvelles dispositions relatives à la manière dont le notaire doit être commis, dès le début de la procédure.

ART. 5. — *Du bénéfice d'inventaire.*

ART. 988. Le titre du bénéfice d'inventaire n'était pas susceptible de grandes modifications. Celles que propose le projet sont faciles à saisir, et nous croyons inutile de les expliquer en détail. Nous remarquerons seulement : 1° que le deuxième paragraphe de l'article 988 du Code renvoie, pour les formalités, au titre des *partages et licitations,* mais que ce titre renvoyant lui-même *à la vente des biens immeubles,* la substitution de ces derniers mots aux premiers était indispensable;

2° que nous avons déclaré applicable, au cas de vente par un héritier bénéficiaire, l'article 965 du projet, article relatif aux effets et aux suites de l'adjudication.

Du bénéfice de cession; des successions vacantes; du délaissement par hypothèque.

Dans les différents cas indiqués par ce titre, il peut y avoir lieu à des ventes d'immeubles. Nous ne les mentionnons ici que pour constater que ces cas ont fait l'objet de notre examen. **Art. 904.**

Nous avons pensé que les articles 904 et 1001 du Code de procédure et l'article 2174 du Code civil étaient suffisants, qu'ils ne réclamaient aucunes modifications.

Art. 6. — *De la vente des immeubles dotaux.*

Le mode de vente des immeubles dotaux, dans les cas prévus par l'article 1558 du Code civil, n'a pas été réglé par le Code de procédure. Le projet comble cette lacune par un renvoi aux dispositions du titre *de la vente des biens immeubles*, qui, certes, offriront des garanties suffisantes à la femme et à sa famille, puisque ces garanties sont celles données aux mineurs. **Art. 997.**

Art. 7, 8, 9 et 10.

La facilité et la rapidité des communications justifient l'article 7 qui met des bornes à la prodigalité des délais.

L'article 8 n'est, à vrai dire, qu'une disposition d'ordre. Il prescrit des substitutions devenues indispensables. A l'occasion du titre des faillites, qui s'y trouve mentionné, on avait exprimé le vœu que la surenchère du dixième, dont parle le nouvel article 573 du Code de commerce, fût élevée à la surenchère du sixième, afin qu'il y eût uniformité entre les ventes après faillites et les ventes sur saisie immobilière telles qu'elles sont réglées par le projet actuel, mais nous n'avons pas cru pouvoir accéder à ce vœu, parce que la nouvelle loi des faillites ne datant que de 1838, nous avons jugé qu'il ne fallait pas sacrifier le principe de la stabilité à une harmonie qui n'est pas indispensable.

L'article 9 contient des dispositions transitoires.

Enfin, l'utilité de l'article 10 et dernier est sensible. La mesure proposée doit développer avec bonheur le germe des améliorations de la loi nouvelle.

Ici finit notre tâche. Les documents qui seront annexés à l'exposé des motifs feront comprendre, au besoin, les nombreuses modifications de détail.

Il est, Messieurs, en législation, des matières dont on ne doit pas chercher à dissimuler l'aridité; mais l'utilité est préférable à l'éclat, et le projet qui vous est soumis, aura toujours à vos yeux assez d'intérêt, s'il réalise les espérances qui ont été conçues.

RAPPORT FAIT A LA CHAMBRE DES PAIRS

PAR M. PERSIL,

Au nom d'une commission spéciale (1) chargée de l'examen du Projet de loi relatif aux Ventes judiciaires de biens immeubles.

23 mars 1840.

Messieurs,

Je viens, au nom de votre commission spéciale, vous rendre compte de l'examen qu'elle a fait d'un projet de loi présenté par M. le garde des sceaux

---

(1) Cette commission était composée de MM. le comte d'Argout, Bourdeau, le président Boyer, le baron de Daunant, Félix Faure, Humblot-Conté, Laplagne-Barris, Mérilhou, Persil.

sur *les ventes judiciaires*. Ces ventes n'apparaissent d'abord à l'esprit que comme le complément de l'hypothèque, le moyen rigoureux de la réaliser, ou comme l'effet nécessaire, indispensable, du droit de propriété. C'est la dernière raison d'un créancier que le débiteur ne satisfait pas, ou du propriétaire que ses goûts ou ses besoins, joints à une situation particulière, portent à aliéner sa propriété immobilière. Dans ce sens, il y a à concilier, d'un côté, les droits du créancier à qui la loi doit fournir les moyens de rentrer rapidement, à peu de frais, dans ses fonds, et l'intérêt du débiteur, inséparable de la protection due à la propriété : et de l'autre la libre disposition des immeubles avec la garantie due aux tiers, au public, à qui l'on offre d'en transmettre la propriété.

Cette loi doit être considérée en même temps sous des rapports plus élevés et plus généraux. A côté des lumières des jurisconsultes vient naturellement se placer la prévoyance de l'économiste. Ce n'est pas assez de remarquer, ainsi qu'on le fit peu de temps après la mise à exécution du Code de procédure civile, que les nombreuses formalités dont on avait entouré les saisies et les autres ventes rendaient les procédures inconciliables entre elles, éternelles, ruineuses, et l'expropriation presque impossible ; que sous le prétexte de ne pas toucher légèrement à la propriété, on la rendait inviolable dans les mains du débiteur qui l'avait engagée. D'autres raisons plus puissantes commandaient la simplification des formes et la rapidité de l'expropriation. Elles sont de nature à être comprises des propriétaires, des débiteurs, des capitalistes, puisque c'est dans l'intérêt des uns et des autres qu'elles ont pris naissance.

On se plaint généralement, et nous n'osons pas dire à tort, que les capitaux sont détournés de la propriété territoriale, et ne viennent que dans de faibles proportions au secours de la petite comme de la grande culture. On préfère les jeter dans les hasards des spéculations, les livrer imprudemment aux chances de la bourse ou les laisser improductifs. Il n'est pas rare de voir un capitaliste prêter à un commerçant ou à un industriel, sur billet à faible intérêt, ce qu'il refuse au propriétaire qui met à sa disposition, par la voie de l'hypothèque, la plus sûre des garanties. S'il divise son placement, l'argent coûte toujours plus cher à la propriété qu'au commerce et qu'à l'industrie.

La raison de cette différence, nuisible à la propriété, tient à ce que, au moyen de l'imperfection de nos lois sur le prêt, l'hypothèque et l'expropriation, les garanties que présente la propriété immobilière sont chanceuses, presque plus apparentes que réelles. Le prêteur reçoit une hypothèque, mais l'irrégularité d'un bordereau d'inscription peut la lui enlever ou lui faire subir un procès. S'il évite ce danger, c'est trop souvent pour tomber dans celui plus redoutable d'un privilége ou d'une hypothèque occulte. Enfin, après avoir triomphé de ces inconvénients, toujours imminents, il ne reste plus au créancier non payé qu'à faire réaliser l'hypothèque par la vente du gage. Alors commencent les inextricables embarras de procédure, compliquée, dangereuse, puisqu'en cas de nullité les frais restent à sa charge, et qui, réunis aux vicissitudes de l'ordre ou de la distribution du prix, après l'adjudication, ne font qu'éloigner d'une manière indéfinie, le terme du remboursement. Triste destinée des capitalistes! qu'on ne saurait blâmer de chercher à donner une autre direction au placement de leurs capitaux. Pour avoir voulu entourer la propriété de trop de garanties, on a tari la source destinée à la vivifier, à l'aider, à l'enrichir.

Le moyen de faire cesser, ou du moins d'atténuer beaucoup cette désastreuse cause de la ruine de l'industrie agricole, se présentait naturellement à l'esprit. Il fallait s'occuper de la réforme de celles de nos lois qui tiennent au placement des capitaux. La loi sur les hypothèques a suffisamment exercé, depuis plus de trente ans, l'ardente et judicieuse critique des jurisconsultes et des hommes pratiques voués à l'économie sociale. La question à cet égard est bien posée. Elle est tout entière dans la publicité complète, absolue, et la non-publicité

de l'hypothèque, ou dans le système mixte du Code civil. Le choix pouvait être difficile; mais il n'était plus possible de le retarder sans favoriser la fausse et nuisible direction des capitaux. A côté, ou plutôt après la loi hypothécaire, se présentait la réforme de nos lois sur les ventes judiciaires. Là, tout le monde était d'accord. La loi actuelle est surchargée de formalités inutiles, nuisibles par leur complication, en opposition avec l'objet qu'elles se proposent d'atteindre. Elles imposent d'énormes dépenses et rebutent les plus intrépides plaideurs; elles ajoutent des mois, des années aux délais que le créancier avait voulu accorder à son débiteur.

Ces considérations justifient l'empressement que le gouvernement a mis à étudier la matière des saisies immobilières, et le scrupule avec lequel il s'est entouré des lumières et de l'expérience des magistrats de tous les degrés, de l'opinion des facultés de droit, et des plus habiles jurisconsultes. Mais plus les travaux auxquels il s'est livré inspirent de confiance et satisfont l'esprit, plus ils laissent à regretter qu'ils n'aient pas été étendus à la loi hypothécaire. En commençant par là cette réforme indispensable, le gouvernement aurait dissipé la plupart des obstacles que la procédure des saisies immobilières devait rencontrer. La part des créanciers hypothécaires, de toute espèce, aurait été faite. On aurait su d'avance comment ils devaient figurer dans ces poursuites et, ce qui était indispensable, d'après quels principes se régleraient les effets des adjudications judiciaires tant à leur égard que vis-à-vis des adjudicataires. Vous sentirez plus tard cette lacune : c'est une des plus graves difficultés qu'on pût léguer à votre commission. Elle ne l'a pas découragée cependant; elle n'aurait pu s'arrêter devant cet obstacle sans faire le sacrifice des principaux avantages attachés à la réforme législative provoquée par le projet.

TITRE XII. *De la Saisie immobilière.*

Esprit général du Projet.

Un parallèle succinct entre les formes prescrites par le Code de procédure, en matière de saisies immobilières, et les procédures auxquelles le projet réduit toute cette poursuite, montrera la nature et l'étendue des améliorations proposées.

Suivant le Code de procédure, la poursuite se compose :

1° Du commandement;

2° Du procès-verbal de saisie;

3° De la transcription de la saisie à la conservation des hypothèques;

4° De la transcription au greffe du tribunal;

5° De la dénonciation au saisi;

6° De l'insertion d'un extrait de la saisie au tableau placé dans l'auditoire du tribunal;

7° De l'insertion de cet extrait dans les journaux;

8° De l'affichage dans divers lieux;

9° De la notification, aux créanciers inscrits, du placard d'affiches;

10° De la transcription de ce placard;

11° Du dépôt du cahier des charges au greffe;

12° De la publication à l'audience du cahier des charges de quinzaine en quinzaine, trois fois au moins avant l'adjudication préparatoire;

13° De nouvelles annonces dans les journaux et de nouveaux placards, huit jours au moins avant l'adjudication préparatoire;

14° De l'adjudication préparatoire;

15° De nouvelles annonces et nouveaux placards dans les quinze jours de cette adjudication;

16° Enfin de l'adjudication définitive.

De cette innombrable accumulation de formalités, la plupart inutiles, plusieurs dispendieuses, et presque toutes absorbantes d'un temps très précieux, le projet présenté par le gouvernement ne conserve que les plus rapides, celles qui sont d'une véritable utilité, et qu'on pourrait dire indispensables, savoir :

1° Le commandement;
2° La saisie;
3° La dénonciation au saisi;
4° La transcription au bureau des hypothèques;
5° Le dépôt du cahier des charges au greffe;
6° Une sommation au saisi d'assister à la publication et lecture de ce cahier;
7° Pareille sommation aux créanciers inscrits;
8° Transcription de cette sommation en marge de la transcription de la saisie;
9° Jugement qui donne acte de la publication, statue sur les incidents et fixe le jour de l'adjudication;
10° Annonces, dans le journal à ce destiné, du jour, des conditions de l'enchère et de l'adjudication;
11° Affiches et placards contenant la même indication;
12° L'adjudication.

Tout se suit, tout se lie dans cette procédure qui renferme ce qu'il faut pour mettre le débiteur en demeure et lui laisser le temps de se libérer; pour donner aux créanciers les moyens de surveiller et de faire valoir leurs gages; pour instruire et appeler les tiers au concours d'une adjudication publique vers laquelle tous les intérêts doivent désormais converger. On n'y trouve plus ces inutilités que les hommes pratiques n'avaient pas cessé de signaler : telles que la transcription de la saisie au greffe et l'insertion au tableau placé dans la salle d'audience : les registres du greffe ne sont pas publics, et les tableaux d'audience, presque aussitôt encombrés qu'ouverts, n'offrent aucun avantage réel. Il en était de même des trois insertions dans les journaux, des trois affiches successives, des trois publications à l'audience, auxquelles personne n'assistait et qui ne se faisaient même pas. L'adjudication préparatoire elle-même n'était qu'une vaine forme qui ne servait souvent qu'à dissimuler et à faire perdre de vue le jour où le débiteur devait être définitivement dépouillé. En appelant le saisi et les créanciers inscrits à une seule publication, on met tous les intéressés en présence; chacun fera valoir ses droits; le jugement qui en sortira réglera définitivement les conditions des enchères et l'époque certaine et non arbitraire de l'adjudication. Il ne restera plus qu'à faire connaître les uns et les autres aux tiers et au public, dont il importe de stimuler le concours; et des insertions une fois faites dans un journal spécial et des appositions d'affiches une seule fois placardées, mais qui, par des précautions sagement combinées, ne seraient pas aussitôt enlevées, donneront toutes les garanties d'une véritable publicité. Il faut, sans doute, en corrigeant les abus d'une procédure longue, compliquée, ruineuse, éviter de tomber dans un excès contraire, et ne pas étouffer, sous les dehors d'une marche simple et claire, logique et rapide, les intérêts sacrés du débiteur et de ses créanciers. Votre commission n'a pas pensé que le projet, dans sa marche générale, pût mériter ce reproche; et, en entrant dans le détail de ses dispositions, elle se réserve de prouver, soit par la nature des articles qu'elle vous propose d'adopter, tels qu'ils sont présentés par le gouvernement, soit par les additions et amendements qui sont résultés de la discussion à laquelle elle s'est livrée, que le projet est de nature à réaliser les nombreux avantages qu'on en attend depuis tant d'années.

ART. 673 Commandement. Le point de départ de toute saisie, c'est le commandement. Par cet acte le débiteur est mis en demeure de remplir ses engagements exigibles. Il est averti que faute de donner satisfaction à son créancier, ses biens immeubles seront expropriés. La rigueur de cette menace serait perdue, si l'on n'était assuré qu'elle parviendrait au débiteur, si intéressé à la connaître. Dans cette vue, l'art. 673 du Code de procédure avait exigé le *visa* du maire ou de *l'adjoint* du

domicile du débiteur, et la remise à ce fonctionnaire d'une copie du commandement. La nouvelle rédaction supprime avec raison, comme inutile et inexacte, la désignation de l'adjoint que la loi générale sur l'administration des communes appelle en première ligne toutes les fois que le maire est empêché, et elle le fait lui-même remplacer par le plus ancien conseiller municipal quand il n'est pas disponible. Dans ce cas, l'adjoint et le conseiller municipal se trouvent nécessairement compris sous la désignation du maire dont l'art. 673 exige le *visa*. Quant à la remise d'une copie à ce fonctionnaire, elle continuerait à aggraver les frais sans ajouter à la garantie recherchée. Votre commission approuve l'une et l'autre suppression, mais en même temps elle témoigne son regret de ce que le projet de loi ne cherche pas à s'assurer d'une manière plus efficace que la copie du commandement parviendra bien sûrement au débiteur. L'art. 673 du Code de procédure, comme l'art. 673 du projet, se contente d'exiger que le commandement soit signifié à *personne* ou *domicile*. Ce qui, expliqué par l'article 111 du Code civil, semble supposer que la signification faite à un domicile élu dans l'obligation serait valable. Ainsi l'avait admis la jurisprudence sous l'empire du Code de procédure civile. Votre commission a pensé qu'il ne fallait pas laisser subsister cette difficulté, et que si telle était la pensée du législateur, que la signification du commandement pût valablement se faire au domicile élu, il devait textuellement le dire; mais cette opinion n'a pas prévalu dans son sein. Elle a considéré que si la loi n'exigeait pas que le premier acte de rigueur fût remis à la personne ou au domicile du débiteur, il pourrait arriver que ce débiteur se trouvât exproprié, sans qu'il eût été réellement mis en demeure d'exécuter ses engagements, et sans même qu'il connût les poursuites rigoureuses dirigées contre lui et sur ses propriétés immobilières. Les actes qui suivent le commandement pourraient, à la rigueur, n'être remis qu'à des domiciles élus. Le débiteur une fois prévenu se tient sur ses gardes; il est à même d'éviter les surprises; mais si le commandement pouvait être remis à un domicile élu, jamais le débiteur ne serait tranquille. L'élection de domicile devenue clause de style et d'habitude dans les obligations, serait la chose la plus dangereuse. Un oubli, une simple négligence, la fraude, la mort de la personne à qui le débiteur aurait donné sa confiance, l'exposerait à l'ignorance des actes rigoureux dirigés contre lui. Dans cette hypothèse, toutes les améliorations proposées par le projet, toutes ces suppressions d'actes inutiles et frustratoires, toutes ces abréviations de délais qui peuvent si bien servir l'intérêt général, seraient autant de piéges et de dangers pour le débiteur. Plus vous obtiendrez de simplifications dans la procédure, moins vous aurez d'actes inutiles; plus tôt vous arriverez à la réalisation de l'hypothèque par l'expropriation, et plus vous serez tenu de vous assurer que vous n'agissez pas envers un débiteur surpris et ignorant, plus la procédure devra se suivre contre un débiteur mis en demeure qui sait, et n'ignore rien. C'est par ces motifs que votre commission, en ajoutant au projet, vous propose de décider, conformément à l'art. 2217 du Code civil, raisonnablement entendu, que le commandement tendant à la saisie immobilière sera signifié à la personne ou au domicile *réel* du débiteur.

Art. 674. *Délais du commandement et de la sommation au tiers détenteur.*

A la rigueur, le commandement régulièrement fait, connu ou présumé connu du débiteur, aurait pû être immédiatement suivi de la saisie de ses immeubles; mais la raison, et cette indulgente équité qui doit toujours accompagner les actes que la loi autorise, n'eussent pas été satisfaits. Il fallait un temps moral au débiteur pour délibérer sur les dangers qui le menaçaient et pour se procurer les moyens de les éviter. Le Code de procédure y avait pourvu en disposant que la saisie ne pourrait avoir lieu que trente jours après le commandement. D'un autre côté les menaces du créancier, en ne se réalisant pas immédiatement après les trente jours, auraient pu laisser le débiteur dans une fausse

sécurité dont l'auraient tiré trop tard des actes de rigueur qu'il n'aurait plus eté à même d'éviter. C'est pour le soustraire à ce double danger, trop facile à prévoir, que le même article du Code de procédure ajoutait qu'après trois mois le commandement serait renouvelé.

Le projet accepte ce point de départ et cette péremption ; mais embrassant dans la même disposition le cas où l'immeuble que le créancier se propose de saisir, serait entre les mains d'un tiers détenteur, il s'occupe de la sommation à faire à celui-ci, et de l'intervalle qui doit séparer cette sommation de la saisie et du commandement à faire, dans tous les cas, et en premier lieu, au débiteur originaire.

Votre commission a considéré, Messieurs, que tout ce qui concernait les devoirs du créancier poursuivant à l'égard du tiers détenteur, avait été réglé par l'art. 2169 du Code civil. Là, se trouve en effet, clairement exprimée, l'injonction au créancier de ne faire vendre l'immeuble hypothéqué que trente jours après commandement au débiteur originaire, et sommation faite au tiers détenteur de payer la dette exigible, ou de délaisser l'héritage. L'article du projet ne dit pas plus nettement les devoirs du poursuivant. Ce serait une répétition inutile, et par cela même dangereuse, qui ne s'expliquerait pas par la nécessité d'étendre la péremption des trois mois du commandement à la sommation, parce qu'on n'a jamais sérieusement contesté qu'il n'en fût ainsi. La sommation tient lieu du commandement, et ce que l'art. 674 établit à l'égard du débiteur, est généralement appliqué au tiers détenteur. C'est de pratique journalière.

Quant au délai qui séparerait la sommation et le commandement, lequel ne pourrait jamais être de plus de vingt jours, votre commission en a vainement recherché les motifs. La disposition lui en a paru nouvelle, inutile, dangereuse. Elle n'est dans aucun de nos Codes; aucune nécessité ne la réclame; car il n'importe pas qu'après avoir fait le commandement au débiteur, la sommation intervienne dans les vingt jours, le mois ou les six semaines qui suivent. Ce qu'il faut, c'est que la saisie ne se fasse pas avant l'expiration du mois, à dater du commandement et de la sommation, et après les trois mois de l'un et l'autre. Avant, le débiteur et le tiers détenteur n'ont pas eu le temps de se mettre en mesure; après, ils ont pu compter sur un changement de résolution du créancier, et s'endormir dans cette apparence trompeuse. Votre commission a ajouté que cette innovation serait dangereuse, parce qu'elle forcerait le créancier qui ne voudrait pas perdre les frais de son commandement à poursuivre le tiers détenteur que sans cela il eût pu laisser tranquille. Toutes ces considérations l'ont déterminée à vous proposer de rejeter l'article du projet et de le remplacer par l'art. 674 du Code de procédure qui jusqu'ici a fait face à toutes les nécessités. Nous ne demandons qu'un changement qui s'explique de lui-même, c'est de substituer *quatre-vingt-dix jours* à la dénomination de *trois mois* fixés pour la péremption du commandement et de la sommation.

Quels biens on peut exproprier.

Après les délais du commandement, le créancier a le droit de passer à l'expropriation. Dans les projets qui ont précédé celui que vous a soumis M. le Garde des sceaux, on déterminait les biens qui pourraient être l'objet immédiat des poursuites. C'était remettre en question le titre du Code civil relatif *à l'expropriation forcée,* et une loi spéciale du 14 novembre 1808 qui pourrait plus tard, si cela était nécessaire, rentrer dans une rectification de cette partie du Code civil. Le gouvernement aura pensé, sans doute, qu'il n'y avait pas nécessité de confondre des lois destinées à régler le fond du droit avec celles qui n'ont pour objet que les formes réservées à son exercice. Que ces formes ne se liant pas indispensablement avec la nature des biens auxquels on les appliquerait, il n'était pas nécessaire de faire rentrer les unes et les autres dans

le même projet. Par le même motif votre commission vous propose d'imiter la sage réserve du gouvernement.

Pour quelles créances on peut saisir.

La disproportion qui peut exister entre la modicité de la créance et l'exagération des frais de saisie immobilière aurait fait désirer à quelques bons esprits que le droit de saisir immobilièrement fût, dans certains cas, limité dans son exercice : par exemple, quand la créance serait inférieure à 300 fr. Avec plus de réflexion on s'apercevra que cette restriction serait injuste. Pour une petite fortune ces 300 fr. forment un capital considérable dans lequel il deviendrait impossible de rentrer, si l'on adoptait une semblable exception. Tous les biens d'un débiteur sont le gage de son créancier ; de celui à qui il est dû 300 fr., comme du capitaliste qui en a prêté trois mille ou davantage ; et cependant ce gage serait enlevé au petit créancier puisque, sous ses yeux, le débiteur jouirait sans pouvoir en être dépouillé. Vainement alors on ferait intervenir le magistrat. C'est de la loi que le créancier doit tenir son droit et non de la justice, qui n'est appelée qu'à le déclarer, à pourvoir ou à contraindre à son exécution.

Rapprochement du système de la loi de brumaire et de celui du Projet.

Une autre question s'était aussi élevée au moment où il fallait passer aux formes mêmes de l'expropriation. Question de système et qui pourrait à elle seule changer toutes les bases du projet. Nous voulons tous simplifier la procédure de l'expropriation forcée, en conservant à la propriété ses droits et ses garanties. Nous cherchons les meilleurs moyens, et les plus rapides et les moins dispendieux, de réaliser le gage et de favoriser les ressources qu'il peut offrir à celui qui emprunte. En apparence, c'est contre le débiteur que nous nous efforçons de trouver un procédé expéditif : en réalité c'est en sa faveur que nous le découvrirons, puisque la certitude d'un prompt remboursement peut seule lui ouvrir la mine féconde des capitaux dont il a besoin. Le système simple, net de la loi du 11 brumaire an 7 ne conduit-il pas sûrement à ce but ? n'y conduit-il pas plus tôt ? et à moins de frais ? Le créancier qui a vainement fait son commandement et attendu la révolution du mois pour être payé, appose des affiches ; il annonce la vente des biens immeubles de son débiteur ; il les fait adjuger. Cela ne vaut-il pas mieux qu'un procès-verbal illusoire de saisie, qui n'est bon à rien, qui ne sert à rien ? S'il saisissait réellement la propriété, s'il la mettait sous la main de justice, comme le meuble corporel dont on enlève réellement la possession au débiteur, on comprendrait cet acte : mais ce n'est qu'une fiction, puisque l'immeuble reste ce qu'il était et comme il était. Le procès-verbal constate le transport de l'huissier et contient des désignations plus ou moins exactes, longues, coûteuses, et, quand il est clos, les choses ne sont ni plus ni moins avancées. Le créancier et le débiteur en sont absolument au même point qu'après le commandement. Ils ne commencent leurs rôles respectifs, l'un de poursuivant, l'autre de débiteur en expropriation, que lorsque le créancier annonce la vente par les journaux et les affiches. Ne vaudrait-il pas mieux commencer par là, puisqu'il est indispensable d'y venir, plutôt que de concentrer les plus longues, les plus difficiles, les plus coûteuses formalités de la saisie dans un acte occulte, œuvre du créancier seul, ou plutôt de son huissier, qui ne change pas la nature des choses, et qui ne peut faire qu'un acte soit une poursuite réelle, un commencement d'expropriation, lorsque tout au plus il ne témoigne que de la résolution du créancier d'en venir à un acte rigoureux ?

Sans nier ce que la forme introduite par la loi du 11 brumaire an VII pouvait avoir d'expéditif et de rationnel, votre commission n'a pas trouvé qu'il existât des motifs suffisants de changer ce qui avait été introduit par le Code de procédure civile. Nul inconvénient grave n'en est résulté. Les procédures n'ont été ni plus longues ni plus coûteuses, et peut-être amènent-elles moins d'incidents. Le procès-verbal de saisie constate, mieux que de simples affiches,

la dépossession du débiteur et le commencement de l'incapacité dont il va être frappé. Il a cet avantage qu'il désigne mieux la propriété mise en vente, que ne le ferait le placard d'affiche. Les tiers savent ce qu'on vend, ce qu'ils achètent; et comme en définitive le procès-verbal de saisie devient la base du titre d'acquisition, ils sont exposés à moins de procès que sous la loi de brumaire. Ces considérations ont déterminé votre commission à donner la préférence au procès-verbal de saisie, mais en se réservant d'en bien tracer les énonciations obligées.

ART. 675. Procès-verbal de saisie. Outre les formalités communes à tous les exploits, ce procès-verbal doit contenir en première ligne l'énonciation du titre *exécutoire* en vertu duquel la saisie est faite. Le Code de procédure portait : du *jugement* ou du titre exécutoire. Le projet supprime la dénomination de *jugement* parce qu'elle est évidemment comprise dans l'énonciation générale du *titre* en vertu duquel s'exerce la poursuite. Il aurait pu, avec autant de raison, s'abstenir de qualifier ce titre *d'exécutoire* parce que la nature même de la poursuite n'en comporte pas d'autre. Le transport de l'huissier sur les lieux doit être aussi littéralement énoncé, mais il n'est pas nécessaire de mentionner le pouvoir dont il est muni conformément à l'art. 556 du Code de procédure civile.

Ce qui importe le plus, c'est la désignation des objets que l'on va mettre sous la main de justice. Il s'agit de faire bien et exactement connaître tous et chacun des biens offerts à la spéculation des tiers. Ils doivent savoir ce qu'ils achètent et, après l'adjudication, quels sont les objets dont ils ont le droit de réclamer la mise en possession. La confusion, l'incertitude résultant de désignations trop peu claires, écarteraient les adjudicataires et donneraient lieu à des procès. L'art. 675 du Code de procédure avait été conçu dans ce but, et tout ce qu'on peut lui reprocher, c'est de ne l'avoir poursuivi qu'à travers quelques expressions trop confuses pour être toujours facilement appliquées. Si l'article du projet du gouvernement ne s'était proposé que de porter la lumière là où l'expérience avait signalé de l'ambiguïté et du doute, votre commission se serait empressée de l'accueillir. Mais c'est un système nouveau que le gouvernement soumet à votre approbation. Sous le prétexte de *désignations plus simples sans être moins vraies* (termes de l'exposé des motifs), M. le Garde des sceaux propose de substituer le système d'une indication générale des corps de biens saisis, à celui d'une désignation spéciale, séparée, de chacune des parties distinctes qui, réunies, forment le corps des biens. Cette méthode serait d'une application facile sans doute. La rédaction du procès-verbal de saisie en serait plus facile et plus expéditive, mais quels embarras n'entraînerait-elle pas! quelles incertitudes! quelles confusions! que de procès! En indiquant, comme le veut le § 3e du projet, la *nature et la situation des biens saisis, celle des corps d'héritage, leur contenance approximative,* et *deux des tenants et aboutissants,* on signalerait bien le domaine exproprié, sa partie dominante, sa composition en terres, bois, prés, vignes, le nombre d'hectares, leur situation; mais quand il en faudrait venir à l'application sur le terrain, quand il s'agirait de savoir si telle pièce de terre, de prés et de bois, faisait partie de l'adjudication, quel titre pourrait faire valoir l'adjudicataire? Cela est à considérer dans les pays de petite culture, d'extrême division de la propriété, dans ce temps où tout tend à se morceler. M. le Garde des sceaux a cru évidemment compléter cette désignation, qu'il regardait lui-même comme insuffisante, en exigeant, dans le paragraphe suivant, *l'extrait littéral de la matrice du rôle de la contribution foncière pour les articles saisis :* votre commission n'a pas pensé que ce supplément de désignation fût suffisant; si elle l'a admis, c'est en exigeant, en même temps, dans le procès-verbal de saisie, des indications plus précises pour chacun des objets saisis. Pour plus de clarté, elle vous propose de distinguer les biens en *urbains* ou *ruraux.* Si c'est une maison qui est saisie, le pro-

ces-verbal devra indiquer l'arrondissement, la commune, la rue et, autant que possible, le numéro ou les tenants et les aboutissants. Si c'est un immeuble rural, la saisie contiendra la désignation des bâtiments, s'il y en a, la nature et la contenance approximative de chaque pièce, le nom du fermier ou colon, l'arrondissement et la commune où les biens sont situés. En vous faisant cette proposition, votre commission ne se dissimule pas qu'elle vous demande de confirmer le système du Code de procédure. Si elle s'écarte de ses termes, c'est pour lui en substituer de plus clairs et de plus précis. L'expérience n'en demandait pas davantage, sauf ce qui concerne les tenants et les aboutissants de chacune des pièces saisies, que nous vous proposons de dispenser le saisissant d'énoncer. Deux motifs ont engagé votre commission à adopter cette innovation. Ce n'est pas toujours chose facile et rapide pour un huissier que de se faire donner, avec exactitude, les tenants et les aboutissants; d'un autre côté, il est naturel de penser que la copie littérale de la matrice du rôle suppléera avantageusement à cette formalité. Cette copie pourrait être regardée comme un objet dispendieux, à cause de la diversité de ses énonciations. Mais il faut espérer que, ne se référant qu'à des quantités, l'usage s'introduira de les rapporter en chiffres. Ainsi se complétera la désignation des objets saisis, sans qu'il en coûte davantage aux débiteurs et aux créanciers.

Pour s'assurer, tout à la fois, du transport de l'huissier sur les lieux et de l'observation immédiate de toutes les formalités qui doivent accompagner le procès-verbal de saisie, le Code de procédure exigeait la remise d'une copie entière de ce procès-verbal aux greffiers des juges de paix, aux maires ou adjoints des communes de la situation, lesquels visaient l'original. Le projet vous propose de dispenser le saisissant de cette remise, réellement inutile, et, comme celle du commandement, sans autre effet qu'une dépense improductive pour le débiteur et les créanciers. Ce qu'il importait, c'était de constater que l'huissier s'était bien rendu sur les lieux où son procès-verbal avait été rédigé, et le visa des maires de chaque commune sur lesquelles les biens sont situés remplit parfaitement cet objet. L'article du projet ajoute une garantie plus certaine encore en exigeant que le *visa* soit donné, non après la clôture du procès-verbal, mais successivement par chaque maire, à mesure que les biens sis sur sa commune, viennent d'être saisis. C'est une économie, puisque l'huissier profite de sa présence sur les lieux et qu'il n'a pas besoin de consacrer à cette formalité de nouvelles vacations. **ART. 676. Visa des maires**

L'art. 677 vous propose une autre innovation qui touche davantage au fond même des choses. Suivant la législation actuelle, le procès-verbal de saisie, enregistré comme tous les exploits, doit être transcrit à la conservation des hypothèques. Ce n'est qu'après cette transcription et celle qui a également lieu au greffe du tribunal de première instance, que la loi s'occupe du saisi, et qu'elle songe à lui faire connaître la saisie par la notification qui lui en est faite. Il résulte de là que le saisi est le dernier averti, quoiqu'il soit le plus intéressé à connaître les actes de rigueur dirigés contre lui. Le projet vous propose de supprimer la transcription au greffe et l'insertion de l'extrait au tableau d'audience; nous avons déjà démontré l'inutilité de ces dispendieuses formes: de laisser subsister et d'exiger impérieusement de nouveau la transcription de la saisie à la conservation des hypothèques, mais de faire précéder cette utile formalité par la dénonciation du procès-verbal de saisie à la personne ou au domicile réel du saisi. C'est évidemment par là que l'on doit commencer. Le procès-verbal de saisie est la base d'une procédure qui a pour but de dépouiller le débiteur: l'instance doit d'abord se lier avec la partie principale: les autres, même les créanciers, ne peuvent être considérés que comme des intervenants, appelés à surveiller leurs droits. Cette innovation a paru fondée à votre commission, et elle vous propose de l'adopter. **ART. 677. Dénonciation au saisi.**

La dénonciation au saisi devra être faite dans les quinze jours qui suivront celui de la clôture du procès-verbal. La fixation d'un délai était nécessaire. Elle empêchera le poursuivant de retarder arbitrairement la poursuite. Comme d'usage, ce délai est prolongé en raison des distances, mais avec cette différence qu'il ne sera accordé qu'un jour par *cinq* myriamètres au lieu de *trois* qu'avait fixés le Code de procédure. Cela s'explique par la facilité et la rapidité des communications qui s'accroissent de jour en jour. L'un des termes entre lesquels doivent se compter les distances est aussi changé. Maintenant on accorde un jour pour trois myriamètres entre le domicile du saisi et la *situation des biens*, ce qui est incertain et constamment variable : le projet propose un point uniforme : *le lieu où siége le tribunal*. Aucune raison ne nous a paru de nature à faire écarter cette proposition.

Art. 678, 679, 680. Transcription de la saisie. Après la dénonciation au saisi vient naturellement se placer la transcription de la saisie. Le projet propose de la faire faire au plus tard dans les quinze jours qui suivront celui de la dénonciation, et c'est encore une heureuse innovation. L'on précise et l'on hâte la marche de la procédure; on sort de l'arbitraire. En donnant son approbation à cette proposition, votre commission a pensé que ce n'était pas assez que d'exiger la transcription de la saisie. Les tiers, les créanciers surtout, ont intérêt à savoir si l'instance est déjà régulièrement liée avec le saisi, par la notification du procès-verbal de saisie. C'est pour cela qu'elle vous propose d'exiger, en même temps, et dans le même délai, la transcription de l'exploit de dénonciation de la saisie au débiteur. On aurait pu se contenter d'une simple mention, mais, pour éviter l'arbitraire du conservateur ou du poursuivant dans sa rédaction, nous avons préféré la transcription de l'exploit qui, sans prendre plus de temps et coûter davantage, donnera plus de garanties.

Art. 681. Effet de la saisie dénoncée au débiteur. Par la transcription de la saisie, précédée de la dénonciation au saisi, se trouve terminée la première phase de cette procédure. Comme elle devait naturellement produire des effets importants relativement aux droits et à la capacité du saisi, le projet interrompt le cours des formalités pour retracer et bien fixer ces droits et ces effets.

Si personne ne réclame, le saisi est laissé en possession de ses biens non loués ni affermés. C'est la disposition du Code de procédure que le projet propose de maintenir. En cas de contestation de la part des créanciers qui demanderaient l'établissement d'un autre séquestre, votre commission propose d'expliquer à quel juge la demande sera soumise. Elle croit qu'il y a avantage d'en saisir le président par voie de référé sur requête; il en serait de même si les créanciers ou l'un d'eux, ne s'en rapportant pas au débiteur, soit qu'ils eussent fait nommer ou non un autre séquestre, voulaient eux-mêmes procéder à la coupe et à la vente des fruits. Il serait moins expéditif et plus coûteux de les obliger de recourir au tribunal pour des actes simples par eux-mêmes, et auxquels suffit bien la garantie morale et effective du président. Ses ordonnances pourront être attaquées par la voie de l'appel, mais elles seront provisoirement exécutoires. L'expérience a prouvé que c'était la seule manière d'économiser les frais, et d'éviter des incidents, la plupart du temps imaginés pour décourager le poursuivant par des lenteurs habilement calculées.

Art. 681, § 4, 682. Vente des fruits. — Dépôt du prix. — Immobilisation. Les fruits coupés par le saisi, tout autre séquestre ou par les créanciers, doivent être vendus publiquement. C'est l'objet d'un nouvel article que votre commission vous propose sous le numéro 681 *bis*. Le prix déposé à la caisse des dépôts et consignations, légalement immobilisé, se réunira au prix à provenir de l'adjudication, et devra être, comme lui, distribué entre les créanciers par ordre d'hypothèque.

Art. 684, 685. Baux. — Loyers. — Fermages. Si les immeubles sont loués verbalement ou sans date certaine, et que le bail ne soit pas attaqué, les loyers et fermages seront immobilisés et distribués

comme le prix provenant de la vente des fruits naturels. Relativement à la nullité des baux, le projet ne fait que confirmer par l'art. 684 les principes énoncés en la première partie de l'art. 691. Il sanctionne aussi, par l'art. 685, la faculté accordée, par la seconde partie de cet art. 691, aux créanciers de saisir-arrêter les loyers et fermages entre les mains des fermiers et locataires. Votre commission a vu dans cette faculté, que les créanciers tenaient déja de leurs titres, une source d'abus qu'il importait de tarir au plus vite. Les saisies-arrêts, auxquelles les créanciers sont obligés de recourir pour empêcher que les fermiers et locataires se libèrent entre les mains du saisi, sont livrées à toutes les formalités en usage dans de pareilles instances. La saisie doit être dénoncée, suivie d'une assignation en validité. C'est un procès accompagné d'une déclaration affirmative, souvent contestée. Votre commission se serait écartée de l'esprit du projet, qui est la simplification des formes et l'économie des frais, si elle ne vous avait pas proposé de mettre les droits des créanciers et du saisi lui-même, à l'abri de toutes ces procédures ruineuses. Elle a pensé qu'un simple acte d'opposition entre les mains des locataires et fermiers, soit par le poursuivant, soit à la requête de tout autre créancier, serait suffisant. Aucune procédure ne devra le suivre. Plus d'assignation en validité, plus de déclaration affirmative comme l'entendait le Code de procédure. Lorsque le locataire voudra ou sera contraint de consigner, ou bien quand il s'agira de procéder à l'ordre, il sera temps d'apprécier ce qu'il doit. Tout fait présumer ou qu'il ne s'élèvera pas de contestation, ou que s'il s'en élève, elles pourront être vidées sommairement comme des incidents de la poursuite de l'ordre, sans frais et sans diminution du gage des créanciers. Tout cela est exprimé dans une nouvelle rédaction de l'art. 685 que la commission propose à votre adoption.

Après avoir réglé ce qui concernait la possession des immeubles saisis, le projet s'occupe de leur disposition ou des modifications que la saisie aura fait éprouver au droit de propriété. Le Code de procédure avait retranché ce qui en caractérisait l'exagération, c'est-à-dire, le droit d'abuser par des coupes et des dégradations. Votre commission, d'accord avec le projet, maintient cette interdiction, sous les mêmes peines. Elle accepte aussi la prohibition d'aliéner faite au saisi, à moins qu'avant l'adjudication l'acquéreur ne consigne somme suffisante pour acquitter, en principal, intérêts et frais, les créances inscrites et même celle du saisissant inscrite ou non. C'est pour celle-ci une addition au Code de procédure; mais elle est si naturelle, si juste, qu'on n'aperçoit pas de prétexte pour l'écarter. Le projet étend l'incapacité du saisi au droit d'hypothéquer les immeubles mis sous la main de justice. Cette prétention, soulevée sous l'empire du Code de procédure, avait été constamment rejetée. Elle s'appuyait sur l'art. 2124 du Code civil, qui n'accorde le droit d'hypothéquer ses immeubles qu'à ceux qui ont la capacité d'aliéner. Evidemment, c'était détourner l'art. 2124 du sens que ses rédacteurs avaient voulu lui donner. Ils n'entendaient s'adresser qu'à l'incapacité personnelle, et, en ce sens, ils avaient raison de dire que celui qui était personnellement incapable d'aliéner ne pourrait pas hypothéquer ses immeubles. Mais il y a loin de cette défense générale, absolue, puisée dans l'inhabilité de la personne, à l'incapacité exceptionnelle, occasionnelle, née de la saisie d'un immeuble. Celle-ci ne peut résulter que de la défense de la loi, et elle n'était ni dans le Code civil, ni dans celui de procédure. Le projet propose de la faire entrer dans le nouvel art. 686. L'exposé des motifs garde le silence sur les considérations qui pourraient vous amener à adopter cette innovation; et votre commission n'en a trouvé que de contraires. L'aliénation est interdite au saisi, parce qu'elle tendrait à détruire la saisie, qui ne peut se suivre que contre le détenteur actuel. Il faudrait la recommencer à chaque mutation. Mais la constitution de l'hypo-

ART. 686, 687 688, 689.
Disposition des immeubles par le saisi. Hypothèque.

thèque, après la transcription de la saisie, et même après la dénonciation au saisi ne présente aucun de ces inconvénients. Elle ne touche pas à la saisie, qui ne s'en continuera pas moins contre le débiteur, après comme avant l'hypothèque; elle ne dérange rien au rang des créanciers hypothécaires, ni à leur intérêt, puisque celui à qui elle aura été accordée ne sera jamais colloqué qu'à la date de son inscription, c'est-à-dire, après tous ceux qui avaient des droits sur l'immeuble à l'époque de l'établissement de cette nouvelle hypothèque. Aucun des ayants droit sur l'immeuble n'ayant à se plaindre des hypothèques postérieures, il n'existe aucune raison de les interdire, d'autant qu'il est des cas où des débiteurs de très bonne foi pourraient avoir intérêt à recourir à cette mesure. Ces considérations ont déterminé votre commission à vous proposer le retranchement, dans l'art. 686 du projet, de tout ce qui concerne la prohibition relative à l'hypothèque. En même temps, nous vous demanderons de prendre pour point de départ de la prohibition d'aliéner, la date de la transcription de la saisie. L'art. 692 du Code de procédure ne partait que de la dénonciation au saisi. C'était peut-être juste à cette époque où la transcription précédait la dénonciation; mais d'après l'article du projet c'est le contraire, la transcription ne vient qu'après la dénonciation. Si nous ne considérions que le débiteur, ce serait du jour où il aurait eu connaissance légale de la saisie par la dénonciation, qu'il faudrait lui refuser le droit d'aliéner l'immeuble mis sous la main de justice. Mais l'intérêt des tiers réclamait autre chose : n'ayant, avant la transcription, aucun moyen régulier de connaître la saisie, ils ont pu de bonne foi traiter avec le saisi. C'est la transcription qui leur révélera l'incapacité toute spéciale du saisi, et c'est aussi à sa date que nous vous proposons de faire remonter la prohibition d'aliéner.

ART. 690.

Dépôt du cahier des charges.

Vous avez vu, Messieurs, qu'après le commandement, la saisie, sa dénonciation, sa transcription, le projet du gouvernement interrompait la série des actes de poursuite pour parler des effets de cette première période de la procédure. C'était indispensable dans l'intérêt des créanciers dont il fallait éviter le dépérissement et l'altération des gages. Maintenant que ce devoir est rempli, nous devons reprendre le cours des procédures.

La vente est l'objet, le but final de la saisie. Pour vendre, pour inviter les tiers à acquérir, il faut leur faire connaître les conditions de l'enchère. De là le dépôt au greffe du cahier des charges. Ce dépôt doit être fait dans un délai déterminé par la loi, afin que la procédure ne traîne pas inutilement en longueur. L'art. 690 du projet le fixe à trente jours au plus tard après la dénonciation au saisi; il parle en même temps d'un autre délai de *quinze jours au plus tôt*, avant l'expiration duquel le dépôt du cahier des charges ne pourrait pas être fait au greffe. Votre commission n'a pas trouvé de motifs pour empêcher l'accélération de cette formalité. Si le poursuivant a pu faire son cahier des charges auparavant, pourquoi le forcerait-on à perdre un temps qui ne profiterait à personne? Nous verrons bientôt que ce cahier des charges n'est rien, tant qu'il n'a pas reçu l'approbation du saisi et des créanciers ou de la justice à leur place : loin de leur nuire, le zèle du poursuivant tournerait à leur avantage, puisqu'ils auraient plus de temps pour étudier et faire valoir leurs intérêts. Quant au saisi, après les délais qu'il a déjà obtenus, il ne peut raisonnablement rien obtenir. Nous demandons, en conséquence, la suppression de ce premier délai et le maintien de l'autre, mais en changeant sa quotité et son point de départ. Comme la dénonciation précède la transcription, ce n'est pas de cette dénonciation que peut courir le délai accordé pour le dépôt du cahier des charges : la raison veut que ce soit du dernier acte ou de la transcription. Ce changement ajoutera nécessairement au temps dont le débiteur pourrait avoir besoin. Voilà pourquoi on laissera les choses à peu près comme les avait présentées le

projet en réduisant le délai à vingt jours. C'est dans ce sens et avec cette double amélioration que l'art. 690 est rédigé.

Ici commence le développement du système que nous vous avons déjà annoncé, et qui, de l'avis unanime de votre commission, doit avoir pour effet de simplifier la procédure, de la rendre plus rapide et beaucoup moins coûteuse. Il consiste à remplacer les trois publications illusoires et l'adjudication préparatoire, cette déception de notre Code, par le règlement judiciaire, entre les parties intéressées, des clauses et conditions du cahier d'enchères et par l'indication, en même temps, du jour où l'adjudication sera faite. Viendront ensuite l'insertion dans le journal et l'apposition des placards destinés à tenir lieu des trois annonces et des trois affiches, dont la répétition n'était réellement pas exigée pour faire acquérir à la poursuite une véritable publicité.

Le devoir fondamental imposé au poursuivant par les art. 691 et 692 du projet, consiste à faire sommation à la partie saisie et aux créanciers d'assister à la lecture du cahier des charges. Votre commission n'a pas trouvé que le but de cette véritable assignation fût assez nettement défini. Ce que l'on doit se proposer, c'est le règlement préalable des clauses et conditions de l'enchère; c'est la fixation, par le tribunal, du jour où doit avoir lieu l'adjudication. En se bornant à parler, dans la sommation, de la lecture du cahier d'enchères, le poursuivant laisserait ignorer des intéressés le véritable objet de leur convocation devant la justice. Pour mieux les éclairer, votre commission vous propose une nouvelle rédaction de l'art. 691 par laquelle le poursuivant serait obligé de faire sommation au saisi et aux créanciers *de prendre communication du cahier des charges, de fournir leurs dires et leurs observations et d'assister ensuite, aux jour, lieu et heure indiqués, à la lecture qui doit en être faite* à l'audience, ainsi qu'à la fixation, par le tribunal, de l'époque où l'adjudication aura lieu. De cette manière tout sera disposé pour que chacun ne se présente devant la justice qu'en connaissance de cause, et avec toute la préparation que peuvent exiger des actes aussi importants.

Art. 691, 692. Sommation au saisi et aux créanciers de prendre communication du cahier d'enchères.

Plusieurs choses restaient néanmoins à fixer : 1° l'époque où cette sommation devait avoir lieu; 2° le délai qu'elle devait laisser aux intéressés pour faire leurs dispositions et comparaître; 3° les personnes à qui elle devait être adressée.

L'époque de la sommation est ainsi fixée par le projet : « *huit jours au plus tard après le dépôt au greffe.......* » Des réclamations adressées à votre commission ont présenté ce délai comme trop court. Le poursuivant, a-t-on dit, aura à peine ou n'aura même pas le temps de faire faire la transcription, de se procurer l'état des inscriptions, indispensable cependant pour connaître les créanciers et préparer les sommations. Votre commission a trouvé de l'exagération dans ces plaintes. La transcription a toujours une date antérieure au dépôt du cahier d'enchères; si le poursuivant n'apporte pas de négligence dans ses premiers actes, elle doit même suivre de très près la dénonciation; en admettant que le conservateur garde les pièces quinze jours ou même vingt jours pour faire la transcription et délivrer son certificat, il resterait encore un délai plus que suffisant au poursuivant pour le dépouillement de l'état et préparer ses sommations. Votre commission n'a signalé qu'un cas où les huit jours du dépôt au greffe seraient insuffisants pour les sommations : c'est celui où le débiteur n'aurait pas son domicile dans l'arrondissement du tribunal de la situation des biens. En ajoutant, comme vous le propose votre commission, un jour par cinq myriamètres de distance, entre le domicile du saisi et le lieu où siége le tribunal, vous pourvoirez suffisamment à toutes les nécessités.

L'intervalle indispensable entre la sommation et le jour de la comparution n'est pas désigné dans l'art. 691. Cela n'était pas nécessaire. Vous vous en convaincrez aisément par la lecture de l'art. 694, qui fixe les deux extrêmes entre

lesquels doit être faite la publication du cahier d'enchères à l'audience. C'est trente jours au plus tôt et quarante au plus tard, ou, d'après votre commission, cinquante ou soixante jours après le dépôt du cahier des charges. En retirant huit jours qui seront donnés au poursuivant pour remplir cette formalité, vous trouverez un délai plus que suffisant pour prendre communication, préparer sa défense et comparaitre.

La plus grave question que puissent faire naître les art. 691 et 692 est relative aux personnes qu'il est indispensable d'appeler à la publication du cahier des charges, l'acte le plus important dans le nouveau système de l'expropriation. Pour le saisi, cela ne peut pas être révoqué en doute, puisque c'est lui qu'il s'agit de dépouiller. Il en est de même des créanciers inscrits : leurs inscriptions révèlent l'intérêt qu'ils ont à surveiller la mutation de leur gage. Mais que doit-on dire des créanciers qui, ayant des hypothèques soumises à la publicité, ne les auraient pas encore inscrites, ou de ceux dont les créances sont garanties par des hypothèques légales ou des priviléges indépendants de l'inscription? Faudra-t-il aussi leur faire sommation de prendre communication du cahier des charges et d'assister à la publication?...... L'intérêt de ceux qui, ayant une hypothèque soumise à l'inscription, auront négligé de la prendre, peut être considéré comme réglé par leur propre conduite, ou, si l'on veut, par l'article 835 du Code de procédure, qui, dans une situation à peu près analogue, dispense l'acquéreur sur aliénation volontaire de leur faire les notifications à l'effet de purger. Ils ne peuvent pas se plaindre : c'est par leur fait, par leur propre négligence, qu'ils auront encouru cette espèce de déchéance dont ils pourront se relever eux-mêmes, en prenant inscription et en intervenant dans la poursuite avant l'adjudication. Mais c'est surtout à l'égard des créanciers à hypothèque légale, indépendante de l'inscription, que la question est entourée de difficultés. Sa solution ne peut dépendre que du parti à prendre sur la manière de purger leurs droits. S'il est entendu que l'adjudication sur saisie immobilière est de nul effet à leur égard ; qu'elle les laisse subsister, comme l'aurait fait une aliénation volontaire, il devient inutile de s'en occuper. Il n'y a pas d'intérêt d'appeler à la poursuite ni à l'adjudication des créanciers dont elles ne peuvent ni affaiblir, ni changer, ni éteindre les droits. Mais si la Chambre pensait que celui qui achète un immeuble sous la sanction de la justice doit, en en payant le prix, le recevoir franc de toute charge hypothécaire, sauf l'exercice des droits des créanciers sur le prix, alors il deviendrait indispensable de convoquer ces créanciers, comme on appelle les autres, à l'examen des charges de l'adjudication et à la lecture du cahier qui les contient. Cette question serait peut-être plus convenablement traitée sur les articles du projet destinés à régler les effets de l'adjudication ; mais nous sommes forcés de vous proposer de prendre dès à présent un parti, puisque, s'il était décidé que l'adjudication sur saisie immobilière doit purger les hypothèques légales comme les autres, il y aurait lieu d'exiger quelques précautions qui missent ces hypothèques légales sur le rang des autres.

Nous ne nous arrêterons pas longtemps à la polémique qui, dans ce moment, divise les tribunaux et particulièrement la Cour de cassation et une grande partie des Cours royales sur cette question. Jusqu'en 1833, presque toutes les Cours, la Cour de cassation à la tête, avaient décidé que l'immeuble adjugé sur saisie immobilière, était libéré de toute espèce d'hypothèques, des hypothèques légales comme des autres, quoique celles qui n'étaient pas inscrites n'eussent reçu aucune autre mise en demeure que celle qui pouvait résulter des affiches et des insertions des placards dans les journaux. La Cour de cassation était allée plus loin : elle avait jugé que par l'adjudication les créanciers à hypothèque légale, non inscrits, avaient perdu leurs droits sur le prix. Ce n'est que depuis 1833 qu'elle a été amenée à une opinion toute contraire. Nous

n'examinerons pas laquelle de ces décisions était plus conforme à la législation existante. Il ne s'agit pas ici d'interpréter le Code civil ou le Code de procédure, mais de s'arrêter à une législation, claire, précise, juste, qui fasse cesser les divergences si funestes aux justiciables, et qui apprenne à ceux qui voudront se rendre adjudicataires d'un immeuble en justice, comme aux créanciers qui ont hypothèque sur cet immeuble, quelle est l'étendue de leurs droits et de leurs devoirs.... Nous voudrions n'être pas obligés de nous arrêter davantage à une objection préjudicielle; mais elle a été faite et longuement débattue dans le sein de la commission; il ne dépend pas de nous de ne pas la reproduire. On a dit : cette question est intempestive. Elle touche au fond du droit, et c'est de la forme que s'occupe le projet. On ne veut pas encore réformer le Code civil et la législation hypothécaire : le gouvernement réserve cette œuvre pour d'autres temps.... Messieurs, l'intérêt des justiciables, des citoyens doit passer avant toutes ces observations d'ordre et de méthode. Depuis dix ans bientôt, les adjudications en justice traînent après elles, pour l'acquéreur, comme pour les créanciers, l'incertitude et les procès, des frais considérables, des lenteurs plus préjudiciables encore. Si la solution quelle qu'elle soit touche au fond du droit, à la loi hypothécaire, elle ne s'écarte pas pour cela du but du projet qui vous est soumis. La loi hypothécaire, la loi de l'expropriation et de la saisie immobilière, se lient si intimement qu'il n'est pas possible de séparer la forme du fond. Vous venez de le voir par tout ce qui précède. A peine la saisie a-t-elle été pratiquée, que vous avez été amenés à examiner ses effets sur la capacité du saisi relativement à la propriété; ses droits d'en disposer, d'en abuser, le caractère des fruits, leur perception, leur immobilisation. Ici vous vous occupez de l'obligation d'appeler les créanciers inscrits, sans doute pour donner à leur égard quelques effets à l'adjudication; sans cela vous n'hésiteriez pas à les passer sous silence, comme on le fait dans toute aliénation volontaire, même quand elle a lieu en justice. Plus tard vous tracerez, sans hésiter, la limite des droits de l'adjudicataire sur la propriété. Tout cela touche au fond du droit, à la loi hypothécaire et cependant vous passez outre! Le Code de procédure vous en a donné l'exemple dans une multitude de ses articles : sans parler de ceux que nous vous avons fait remarquer dans le titre même de la saisie immobilière, vous avez encore les articles 834 et 835 qui disposent sur l'hypothèque, les délais de son inscription et ses effets. En réglant par rapport aux créanciers de toute nature les effets de l'adjudication sur saisie, vous ne ferez pas autre chose : nous osons même dire que vous accomplirez un devoir que le Code civil avait légué au Code de procédure. En effet, si vous voulez relire attentivement les articles du Code civil relatifs à la purge des hypothèques, vous reconnaîtrez aisément qu'ils ne sont destinés à régler la libération de l'immeuble, que lorsque la vente est faite par une *aliénation volontaire*. Les autres cas sont laissés au Code de procédure, destiné à fixer les règles de l'adjudication, comme les principes qui doivent régir ses effets. M. le garde des sceaux, dans son exposé des motifs, a lui-même tracé la marche que vous devez suivre, en donnant comme résolue par la seule présentation du projet, la question qui se discute en ce moment. Voici ses propres paroles :

« Un sacrifice auquel on s'est plus facilement résigné, *c'est celui de ne pas*
« *faire produire à toute adjudication* en justice le *purgement des hypothèques*
« de toute nature. Cette haute question a été examinée avec un soin tout
« particulier. Les avantages et les inconvénients ont été religieusement pesés,
« *et l'on s'est décidé à ne pas attacher un effet aussi exorbitant au jugement*
« *d'adjudication.* On s'est déterminé par des motifs puisés à la fois dans l'in-
« térêt des vendeurs, des créanciers inscrits, des créanciers dispensés de
« l'inscription et des adjudicataires. On a reconnu que ce système affectait trop
« profondément le régime hypothécaire, *qu'on introduisait la confusion dans*

« *la nature des ventes et surtout qu'on altérait dans sa source le crédit qu'il* « *importe tant de ménager.* »

Nous ne jugeons pas maintenant les motifs que M. le garde des sceaux invoque à l'appui de son opinion : nous constatons seulement qu'à ses yeux le projet ne doit pas rester et ne reste pas, en effet, ne serait-ce que par son silence, étranger à la purge des hypothèques. Nous ne disons pas autre chose. Seulement nous demandons un texte formel à la place d'un silence presque toujours équivoque et contesté. Depuis 1829, le gouvernement n'a pas cessé d'en reconnaître la nécessité : tous ses projets en font foi : toutes les commissions qu'il a nommées ont proposé de régler l'effet du jugement d'adjudication sur les hypothèques inscrites comme sur celles qui sont indépendantes de l'inscription. Les Cours royales, à leur tour, ont applaudi à ces dispositions que la commission de la Cour de cassation n'a pas hésité à convertir en articles formels.

Ainsi tout concourt à prouver qu'il y a lieu, dans le projet actuel, de faire cesser franchement et ouvertement les hésitations, les ambiguïtés, les contradictions de la jurisprudence, et de décider nettement si l'adjudication sur saisie immobilière libère ou ne libère pas les immeubles adjugés des hypothèques et priviléges de toute nature.

Ce n'est pas le lieu, sans doute, de faire de l'érudition à l'occasion de cette importante question; mais nous manquerions à la confiance que vous avez accordée à votre commission, si nous ne rappelions en peu de mots les antécédents de la législation. Nous les résumerions parfaitement si nous disions que, depuis les lois romaines jusqu'à la publication du Code civil et du Code de procédure, et même postérieurement, suivant beaucoup de bons esprits, toutes les législations avaient admis que l'adjudication sur saisie purgeait l'immeuble des hypothèques constituées par le saisi et les précédents propriétaires. Il y avait deux raisons pour le décider ainsi : l'une tirée de la présence de la justice, sous la sanction de laquelle se faisait l'aliénation. C'est en effet avec elle, sous la foi qu'elle lui inspire, que le tiers contracte. Dans la vente volontaire, l'acquéreur vérifie, exige du vendeur les preuves de ses droits de propriété, se met en garde contre les charges qui peuvent grever l'immeuble. Rien de pareil ne peut avoir lieu dans le cas d'adjudication judiciaire où le saisi recèle et garde les titres et les renseignements que seul il pouvait fournir. Ils ne sont pas à la disposition de la justice, qui y supplée par les délais et les divers actes de publicité qu'elle donne à la future adjudication. Si les ayants droit n'en profitent pas, si les créanciers ne se font pas connaître, s'ils laissent opérer la transmission de leur gage entre les mains d'un tiers de bonne foi qui en paie la valeur, ils ne peuvent s'en prendre qu'à eux-mêmes de la perte ou plutôt de la transformation de leur hypothèque. La seconde raison qui ne permet pas que l'adjudication sur saisie immobilière laisse encore subsister après elle les droits des créanciers sur l'immeuble, c'est l'absence de tout intérêt véritable de ces créanciers. Après l'adjudication, on purgerait les hypothèques et les priviléges comme on les purge après une vente volontaire. Il faudrait donc transcrire le jugement d'adjudication, le déposer au greffe où il est déjà en minute, notifier aux créanciers, faire offre du prix et laisser encore le droit de surenchère. Est-ce sérieusement et dans un but d'utilité qu'on astreindrait l'adjudicataire à de pareilles formalités? Elles augmenteraient les frais que le projet se propose de réduire; elles ajouteraient aux longs délais que tout le monde s'accorde à restreindre; elles feraient connaître aux créanciers, qui ne peuvent pas l'ignorer, l'adjudication, le prix et les charges sous lesquelles elle a eu lieu. Les uns, comme *créanciers inscrits*, y ont assisté, les autres en ont été nécessairement instruits par les annonces et les affiches; enfin les notifications et les autres modes de purge donneraient aux uns et aux autres le droit

de surenchérir, c'est-à-dire de faire revendre l'immeuble en justice, alors qu'il y a eu déjà une première adjudication qui a pu être suivie d'une seconde sur la surenchère de toute personne. Ce serait trois adjudications pour arriver au même but, à la substitution du prix à l'immeuble, à sa conversion en une monnaie qui peut se distribuer entre les créanciers, d'après leur rang d'hypothèque. Ces trois adjudications ne se feraient pas sans frais ni sans consommer beaucoup de délais. Qui les paierait? qui les supporterait? Ne seraient-ce pas les créanciers qui recevraient beaucoup plus tard et d'autant moins sur leurs créances?

Ces raisons avaient généralement amené à penser que l'adjudication sur saisie immobilière, suivie de paiement ou de consignation, libérait l'immeuble des *créances inscrites* qui se trouvaient ainsi reportées sur le prix de l'adjudication. Cette décision n'est encore écrite textuellement nulle part, mais elle résulte, et c'est avoué, du rapprochement de divers textes, et notamment de l'obligation imposée au poursuivant d'appeler les créanciers inscrits à la poursuite de saisie immobilière. Quand nous en serons à vous parler des effets de l'adjudication à l'égard des créanciers, nous vous proposerons d'écrire cette décision dans la loi. Nous vous demanderons aussi de l'étendre aux créanciers non inscrits et à ceux que la loi a dispensés de l'inscription. La raison de la différence entre eux était tirée de ce que ceux-ci n'étaient pas parties présentes ni appelées dans la poursuite. A l'égard des non inscrits et qui ne peuvent exercer leur hypothèque qu'après avoir rempli cette formalité, ils ne doivent ni ne peuvent se plaindre, c'est la conséquence de leur négligence; les annonces et les affiches les ont suffisamment avertis. Quant à ceux qui ont des hypothèques légales, indépendantes de l'inscription, ils pourraient attendre, dans une fausse sécurité, qu'on remplît, après l'adjudication, les formes que, suivant nous, la loi avait, ou au moins aurait dû réserver, pour la purge sur l'aliénation volontaire. Comme dans la loi il ne faut ni piége, ni fausse sécurité, avant de vous proposer de décider, mais en supposant cependant que vous déciderez, que l'adjudication sur saisie immobilière efface les hypothèques sur l'immeuble en en laissant subsister l'effet sur le prix, tant qu'il sera dans les mains de l'adjudicataire, nous vous proposons de déclarer ici, par l'article 692, que les créanciers, ayant des hypothèques légales, dispensées d'inscription, seront sommés, tout aussi bien que les autres, de prendre communication du cahier d'enchères et d'assister à l'adjudication. Après cette formalité exactement accomplie, il n'y aurait pas de raison pour traiter les hypothèques, indépendantes de l'inscription, autrement que les autres; à moins de maintenir, à leur égard, le droit de surenchère, le droit de provoquer une *troisième vente* judiciaire à la suite de la purge que ferait l'adjudicataire. Il faut avouer que ces créanciers trouveront plus d'avantages dans les sommations qui précèdent l'adjudication que dans celles qui, conformément à la jurisprudence actuelle, suivraient cette adjudication et constitueraient la purge de ces hypothèques, surtout si ces sommations présentent par leur forme autant de garantie que les autres. Or, ce sont les mêmes précautions que nous vous proposons de prendre. On ferait la sommation à la femme du saisi, aux précédents propriétaires et à leurs femmes que l'on saurait ou présumerait avoir des droits sur l'immeuble; au subrogé tuteur, si le saisi avait eu une tutelle et enfin au procureur du Roi, qui serait tenu de prendre inscription si des droits appartenant aux femmes, mineurs, interdits, leurs héritiers ou ayants cause, étaient parvenus à sa connaissance. Nous ne dissimulerons pas que l'exécution de ces formalités pourra occasionner quelques difficultés pour le poursuivant; mais elles ne seront, avant l'adjudication, que ce qu'elles sont aujourd'hui pour l'adjudicataire. Les moyens de découvrir les hypothèques légales que l'adjudicataire parvient à se procurer passeront au poursuivant, et, comme nul n'est tenu à l'impossible, s'il ne lui

est rien parvenu qui atteste l'existence de ces hypothèques, on ne pourra pas lui reprocher de n'avoir pas fait de sommation à ceux qui pouvaient en être pourvus. Au surplus, il y a, dans la proposition que nous vous faisons, une garantie en faveur des hypothèques légales, qui n'existe pas dans le système actuel de purge après l'adjudication. Le but des sommations dont nous vous entretenons est d'appeler à l'audience le saisi, les créanciers inscrits et ceux que la loi a dispensés de l'inscription. Vous verrez plus tard, quand nous vous entretiendrons des nullités contre la procédure antérieure à la lecture du cahier des charges, que ces nullités doivent être vidées au plus tard par le jugement qui ordonnera cette lecture et fixera le jour de l'adjudication. Si les formalités qui concernent l'appel des créanciers hypothécaires dispensés d'inscription, n'ont pas été régulièrement observées, par exemple, si le poursuivant n'a pas appelé ceux qu'il devait connaître ou ceux dont l'existence a été révélée, n'importe comment, il est évident que sa procédure pourra être annulée, ou au moins suspendue, sur la demande de toute partie intéressée : du procureur du Roi, et même d'office par le tribunal. Si personne, avant la prononciation du jugement, n'en fait la remarque, c'est qu'il n'y aura pas d'hypothèque légale connue ni présumée et par conséquent qu'on ne pourra pas imputer au poursuivant de négligence à cet égard.

Votre commission s'est demandé si l'on ne pourrait pas encore ajouter aux garanties offertes aux hypothèques légales par une insertion dans les journaux, telle que la prescrivait l'avis du conseil d'État du 1er juin 1807 (séance du 9 mai) pour la purge. Elle n'a pas cru que cette mesure fût nécessaire. Le but en est rempli par l'insertion du placard d'affiches prescrit par l'article 696. Ce serait rentrer dans la répétition inutile de ces formes que le projet a voulu éviter, afin de réduire les frais qui diminuent le gage commun en pure perte. Avec l'observation des formes prescrites par l'article 2194 du Code civil, auxquelles nous ne proposons d'autre changement que celui de l'époque où elles doivent être accomplies, les intérêts des femmes, des mineurs, des interdits et de leurs ayants droit nous paraissent mieux assurés, plus garantis qu'ils ne le sont aujourd'hui. Au lieu de deux mois que l'article 2194 leur accorde pour leur inscription, ils auront : 1° le délai qui s'écoulera entre la sommation et la publication du cahier d'enchères, c'est-à-dire quarante jours au moins et cinquante jours au plus; 2° le délai rigoureusement prescrit entre cette publication et l'adjudication, un mois au moins, deux mois au plus; 3° le temps nécessaire pour juger les incidents en première instance et en appel; 4° enfin, en supposant qu'ils ne fassent pas inscrire leurs hypothèques avant l'adjudication, ils n'en conserveront pas moins leurs droits sur le prix jusqu'à sa distribution opérée. Avec de telles précautions, votre commission ne doute pas que vous n'adoptiez le principe salutaire de la libération complète des immeubles par le jugement d'adjudication, suivi de paiement ou de consignation. Vous n'introduirez pas, ainsi que paraît le craindre M. le garde des sceaux, la confusion dans la nature des ventes; au contraire, vous les distinguerez soigneusement; aux unes, aux adjudications sur saisie immobilière, vous attacherez la libération des hypothèques de toute nature; aux autres, à toutes les ventes volontaires, vous laisserez les formalités de la purge comme le seul moyen d'affranchissement des immeubles. Loin d'altérer le crédit et d'en dessécher les sources, vous les vivifierez par la confiance attachée aux actes de la justice. On prêtera et l'on achètera sans crainte, parce que les droits et les devoirs de tous seront bien définis et bien connus.

Faut-il faire une pareille sommation aux précédents vendeurs? A la suite de ces réflexions, nous nous sommes demandé si l'action résolutoire du vendeur non payé de son prix, étant également éteinte par l'adjudication sur saisie immobilière, ainsi que nous vous proposerons plus tard de le décider, il ne conviendrait pas d'appeler le vendeur à la publication du cahier

d'enchères, afin de le mettre aussi en demeure d'exercer son action? Votre commission ne l'a pas pensé. Le poursuivant pourrait ignorer, et ignorera sans doute le plus souvent, l'existence et les droits des précédents propriétaires; ce serait donc lui imposer un devoir qu'il ne saurait remplir; et il n'aurait pas, comme pour les hypothèques dispensées d'inscription, la ressource de s'en référer au procureur du Roi qui n'est pas dans la même situation, et ne doit pas la même protection aux vendeurs qu'aux femmes et aux mineurs. Ces précédents propriétaires ont un droit alternatif de résolution ou d'exécution du contrat, et le poursuivant peut facilement présumer qu'ils inclinent pour ce dernier parti, puisqu'ils n'ont pas déjà pris l'autre. Ils seront avertis par la loi qui apposera un terme à l'exercice de leur action en résolution; et les journaux et les affiches leur faisant connaître l'adjudication, ils ne pourront s'en prendre qu'à leur propre négligence s'ils la laissaient consommer sans intervenir.

Art. 695. Publication du cahier des charges : fixation du jour de l'adjudication.

La sommation dont nous venons de vous entretenir met en présence toutes les parties intéressées : le poursuivant, le saisi, les créanciers; il s'agit de régler entre eux tout ce qui peut concerner le cahier des charges. Nous ne parlons pas encore des nullités et incidents : le projet en a fait, comme le Code de procédure, un titre à part. C'est le cahier des charges qu'il faut d'abord examiner. Le projet nous paraît manquer à cet égard de clarté, de précision et de prévoyance. Il ne distingue pas les phases de cette procédure, et par cela même il ne détermine pas assez nettement ce qui doit appartenir à chacune.

Ce qui concerne le cahier des charges doit être réglé définitivement avant sa publication. Le projet ne paraît pas l'avoir compris ainsi, puisqu'il laisse jusqu'au *huitième jour avant l'adjudication* le droit d'y introduire des modifications. Ce serait un danger véritable. Les tiers qui se proposeraient d'enchérir ne connaissant pas ces modifications assez à temps, dans la crainte de se compromettre, pourraient renoncer à courir la chance des enchères. Pour éviter cet inconvénient, votre commission vous propose de décider que tous les dires, observations et contestations relatifs à ce cahier, y seront insérés trois jours au moins avant celui de la publication. De cette manière tout sera réglé assez à temps pour que les tiers aient connaissance des conditions de l'adjudication; et leur confiance sera d'autant plus entière qu'ils sauront qu'aucun changement ne pourra y être apporté.

Art. 696, 697, 698. Insertion dans les journaux.

Il ne reste, toute chose ainsi disposée pour l'adjudication, qu'à l'annoncer et à la faire connaître du public. Les moyens sont ceux qu'avait choisis le Code de procédure : les journaux et les placards d'affiches. Deux changements sont proposés à l'égard des journaux : 1° il n'y aura qu'une insertion au lieu de trois; 2° le choix du journal ne sera pas laissé à la discrétion du poursuivant. Nous avons déjà fait connaître les motifs de la première innovation, voici ceux de la seconde.

L'expérience a déjà prouvé qu'il n'y avait jamais moins de publicité que lorsque les éléments en étaient divisés entre plusieurs organes de la presse. Les citoyens ne savent où aller les chercher. C'est tantôt dans un journal, tantôt dans un autre que se trouvent les annonces, et alors rien n'est plus aisé quand on a intérêt à tenir la poursuite secrète que d'aller l'ensevelir dans un journal ignoré. Votre commission a pensé, avec les auteurs du projet, qu'elle préviendrait cette fraude ou au moins ces inconvénients, si la loi exigeait la publication dans un seul journal désigné d'avance et connu du public par sa destination; mais elle diffère avec le gouvernement sur l'autorité qui restera chargée de faire cette désignation. Nous avons pensé que le tribunal de première instance était trop rapproché des justiciables, et que dans un temps où la presse locale exerce, souvent à l'insu des citoyens, une si entraînante in-

fluence, il y aurait plus de liberté, plus d'indépendance, plus de fixité, une meilleure appréciation des intérêts généraux, si l'on s'en rapportait à la Cour royale. Par son concours pourrait se réaliser une autre amélioration que réclament beaucoup de bons esprits. Elle consisterait à autoriser la cour à faire porter son choix sur le journal du département, de préférence à celui de l'arrondissement, quand celui-ci est tellement ignoré et si peu répandu qu'il ne contribue à donner aucune publicité. Si vous adoptiez ce double amendement, les Cours royales seraient convoquées après la promulgation de la loi, et chacune d'elles, en assemblée générale, déterminerait pour chaque arrondissement du ressort un journal publié dans le département, dans lequel seraient insérées les annonces judiciaires.

ART. 699. Placards et affiches. Le placard d'affiches qui concourt avec les annonces judiciaires à la publicité, a subi dans le projet les mêmes réductions que les annonces. Il n'en sera apposé qu'une seule fois au lieu de trois exigées par le Code de procédure. Mais votre commission a apporté quelques modifications aux lieux où les placards doivent être apposés. Le Code de procédure indiquait en première ligne : *la porte du domicile du saisi.* Le projet, par son silence, en a dispensé le poursuivant; la raison ne nous en est pas connue. Si c'est pour sauver au saisi le désagrément attaché à une poursuite de cette nature, un motif aussi léger ne doit pas prévaloir sur ce nouveau moyen de faire connaître la poursuite au saisi, sur l'intérêt du poursuivant à stimuler la bonne volonté de son débiteur et sur l'avantage que ce procédé offre aux tiers de leur mieux faire connaître l'immeuble exproprié. Il suffit qu'il y ait un intérêt plus ou moins éloigné pour que cette formalité soit rétablie, et c'est ce qu'a fait votre commission. Elle vous propose en même temps d'ordonner l'affiche à la porte *extérieure des mairies,* des *tribunaux* du *domicile* et de *la situation,* comme ajoutant aux conditions de publicité, si utiles à tous les intérêts légitimes.

Le projet s'est occupé aussi, comme l'avait fait le Code de procédure, du mode de constater l'apposition des placards. On ne peut qu'applaudir à sa sollicitude; mais il est à craindre qu'il ne soit allé trop loin. Il ne se contente pas, comme le Code de procédure, de l'attestation de l'huissier, appuyée d'un exemplaire du placard, il veut encore que les maires *certifient que les affiches ont été apposées.* Il s'agit là d'un fait personnel que les maires ne pourraient attester consciencieusement, à moins de suivre l'huissier et l'afficheur sur les lieux mêmes où les placards doivent être apposés. Il est vraisemblable que les maires s'y refuseraient, ou que l'on obtiendrait une attestation mensongère qui affaiblirait bien certainement leur considération. Il vaut donc mieux s'en tenir à l'esprit du Code de procédure, et se contenter du procès-verbal d'apposition rédigé par l'huissier et visé par le maire.

ART. 701. Frais de poursuite. Les frais de la saisie immobilière ont trop longtemps fixé l'attention publique pour que le projet ne s'en occupât pas. Il en exige la taxe; et votre commission, développant sa pensée, a ajouté : *que le montant de la taxe pourra seul être mis à la charge de l'adjudicataire.* Toute stipulation contraire est prohibée : ce qui comprend ces clauses de l'enchère par lesquelles faisant une sorte de forfait, il était dit que l'adjudicataire paierait telle somme, si mieux n'aimait faire faire la taxe. On recourait rarement à cette mesure qui pouvait annoncer de la défiance, et l'adjudicataire payait au delà de ce qui était dû. Au moyen de la disposition du projet cette exaction ne sera plus à craindre, et pour mieux nous en assurer nous avons voulu qu'avant l'ouverture de l'enchère, la quotité des frais fût annoncée publiquement; qu'il fût ensuite fait mention, dans le jugement d'adjudication, de l'observation de cette formalité. Le projet allait plus loin : il exigeait que le président biffât la clause par laquelle toute autre somme que celle résultant de la taxe serait mise à la charge de l'adjudicataire. Votre commission n'a pas pensé qu'il fût nécessaire ni digne de faire

descendre le président à cette espèce de voie de fait, dont l'omission pourrait bien présenter quelques inconvénients. Le poursuivant ne manquerait pas de s'en prévaloir, ou son avoué à sa place, pour se soustraire à la taxe. Il nous a paru plus convenable d'inscrire dans la loi que cette stipulation serait nulle de droit, sans qu'il fût nécessaire de la faire prononcer.

L'adjudication provoquée par le poursuivant doit avoir lieu au jour indiqué. A défaut du poursuivant, tout créancier inscrit aurait le même droit. C'est la conséquence de la mise en cause obligée des créanciers. La remise de l'adjudication à un autre jour pourra être demandée par le poursuivant. Votre commission a accordé le même droit aux créanciers inscrits et à la partie saisie. C'est sans inconvénient, puisque le tribunal ne devra l'accorder que pour causes graves et dûment justifiées. Ce n'est qu'avec circonspection que le tribunal usera de cette faculté. Il n'oubliera pas qu'il retarde le paiement des créanciers, et que, par les nouveaux frais que sa mesure occasionnerait, il diminuerait encore le gage des créanciers. **ART. 702, 703, 704. Adjudication.**

Les articles 705, 706, 707 sont relatifs à la manière dont les enchères seront reçues, à leur forme et aux devoirs de l'avoué dernier enchérisseur. Ils maintiennent les dispositions du Code de procédure, ce qui nous dispense d'en parler avec plus de détails. **ART. 705, 706, 707. Forme des enchères.**

Mais il n'en est pas de même de la surenchère dont le projet a pris la première idée dans l'article 710 du Code de procédure. Quelques innovations graves sont proposées; elles méritent de fixer votre attention. **ART. 708, 709, 710. Surenchère**

La surenchère en elle-même a été critiquée. On a dit que c'était d'avance détruire la foi de l'adjudication et écarter les acquéreurs qui, ne trouvant pas dans cet acte toute la stabilité d'un contrat sérieux, ne seraient pas portés à en courir les chances. Contre le gré et l'esprit du projet, on changerait ainsi l'adjudication définitive en une simple adjudication préparatoire.

Ces objections ont été jugées par l'expérience. Aucune difficulté sérieuse n'a été révélée par la pratique, et au contraire tout le monde s'est convaincu qu'une sorte de délicatesse et de susceptibilité éloignant beaucoup de personnes d'une adjudication sur saisie immobilière, et les prix se trouvant ainsi inférieurs à la valeur réelle, la surenchère était un expédient indispensable pour rétablir l'équilibre. Personne ne peut s'en plaindre, puisque la surenchère ne tend qu'à donner à l'immeuble sa véritable valeur. Cette considération a déterminé votre commission, non-seulement à admettre le principe de la surenchère, mais aussi à en diminuer le taux, conformément à la proposition du gouvernement. Suivant le Code de procédure, la surenchère devait être du *quart* du prix principal de la vente. Ce taux, trop élevé, pouvait écarter les amateurs et laisser subsister néanmoins une lésion au préjudice de tous les intérêts. Le gouvernement nous a donc paru avoir fait une chose équitable en proposant de descendre jusqu'au sixième du prix principal.

La forme dans laquelle la surenchère doit être proposée mérite aussi d'être remarquée. Le projet, d'accord avec l'article 710 du Code de procédure, autorise toute personne à faire, *par elle-même ou par un fondé de procuration spéciale,* sa déclaration. On ne peut pas nier que ce mode ne présente des inconvénients. On s'en rapporte sans doute au greffier pour l'identité du surenchérisseur : et pour sa solvabilité, à qui? à personne. Dans l'usage, il est possible que le surenchérisseur n'aille pas au greffe sans se faire accompagner d'un avoué, mais la loi ni le projet ne l'exigent pas, et d'ailleurs, hors l'identité de la personne, que pouvait garantir la présence de l'avoué? Sans un texte précis, l'insolvabilité notoire ne resterait pas à sa charge.

Il a paru à votre commission qu'en donnant des règles pour la réception des enchères à l'audience, la loi avait préparé d'avance celles de la surenchère. Qu'est-ce en effet que cette mesure, sinon la continuation des premières en-

chères? Les feux se rallument, la concurrence se reproduit; il n'y a de changé que le lieu où ce nouvel enchérisseur se présente et d'où il va repartir bientôt pour ranimer l'ardeur de ceux qui convoitent la propriété. Cette différence n'est pas de nature à en amener une notable dans la forme, ni à faire recevoir la surenchère par celui-là qui n'aurait pas eu qualité pour mettre la première enchère. C'est l'avoué qui est l'intermédiaire obligé de l'acquéreur; il doit nécessairement devenir celui du surenchérisseur. Autrement, le premier venu aurait le pouvoir de rompre une adjudication et de dégager l'adjudicataire des engagements qu'il se repentirait d'avoir pris. Avec l'avoué on ne courra pas cette chance, parce que, comme pour les premières enchères, il lui sera interdit de surenchérir pour un homme notoirement insolvable. S'il contrevenait à cette défense, il s'exposerait à l'application des peines de l'article 711, et par conséquent aux dommages-intérêts de toutes les parties. Les autres formalités auxquelles est assujettie la surenchère rendent très facile l'accomplissement de celle-ci. De ce que la surenchère doit être notifiée par acte contenant constitution d'avoué, on en conclura aisément qu'il n'est pas plus difficile de la faire faire au greffe, non par *la partie* ou par son fondé de pouvoir, qui ne présente aucune garantie, mais par l'avoué lui-même. C'est ce que vous propose votre commission par un amendement formel à l'article 708.

Elle vous en propose deux sur l'art. 709 qui ne peuvent pas manquer d'obtenir votre assentiment. Par l'art. 710, le projet du gouvernement décide que *toute personne* pourra concourir à la nouvelle adjudication à laquelle donnera lieu la surenchère. C'est évidemment une amélioration de l'art. 712 du Code de procédure qui n'ouvrait de nouveau les enchères qu'entre le surenchérisseur et l'adjudicataire. Mais cette extension favorable du projet n'atteindrait pas son but si l'on ne donnait pas de la publicité à la nouvelle adjudication. Le projet l'avait omis; nous vous proposons de suppléer à son silence en ajoutant dans l'art. 709 que l'indication du jour de l'adjudication sera faite dans le journal des annonces judiciaires et par apposition d'affiches. Cette mesure, en appelant de nouveau la concurrence, conciliera l'économie avec l'intérêt de toutes les parties.

Le second amendement est relatif à la dénonciation de la surenchère et aux personnes qui peuvent profiter de cette mesure en faisant faire elles-mêmes la dénonciation. Le devoir en est d'abord imposé au poursuivant; s'il ne le remplissait pas, le Code de procédure le déclarait déchu de la surenchère. Il punissait en même temps le poursuivant, les créanciers et le saisi. Le projet l'a compris, et il a admis que le poursuivant et tout créancier pourraient faire faire la dénonciation, et mener eux-mêmes la surenchère à fin: l'intérêt du saisi exigeait davantage; pour lui comme pour les autres, la surenchère avait augmenté le prix d'un sixième, et donné la perspective et l'espérance de le voir porter plus haut par la chaleur des enchères. Il serait injuste de le priver de cet avantage, et voilà pourquoi votre commission vous propose d'ajouter son nom à ceux du poursuivant et des créanciers à qui le projet accorde le droit de dénoncer la surenchère. Ce n'est qu'à défaut de cette dénonciation par aucun des intéressés que votre commission vous propose de déclarer la surenchère nulle et non avenue. Cette nullité aura lieu de plein droit sans être prononcée, afin d'éviter un procès.

Art. 711. **Personnes pour lesquelles on peut se rendre adjudicataire ou surenchérisseur.**

Après avoir déterminé les formalités de la poursuite et préparé les voies de l'adjudication, soit ordinaire, soit à la suite de surenchère, il restait à s'expliquer sur les personnes pour lesquelles les avoués pouvaient se rendre adjudicataires. Le Code de procédure, article 713, avait établi des règles, mais elles étaient évidemment trop étendues et trop sévères, puisqu'elles comprenaient dans leur prohibition les membres des Cours royales, trop éloignés des juridictions inférieures pour exercer une influence qu'on avait voulu atteindre. D'un

autre côté, ces prohibitions étaient insuffisantes en ce qui concernait la surenchère. Il est vrai que le Code de procédure et le projet sur lequel vous êtes appelés à statuer n'ayant pas rendu obligatoire la présence d'un avoué pour la déclaration au greffe de la surenchère, il ne devait pas entrer dans leur pensée d'imposer à cet égard des devoirs à l'avoué. C'est notre amendement seul qui laisserait subsister une lacune si en vous le proposant nous n'avions déterminé les obligations de l'avoué surenchérisseur. Nous avons placé la surenchère sur la même ligne que l'enchère, et, par cela même, nous vous avons proposé de décider que l'avoué ne pourrait se rendre surenchérisseur que pour les mêmes personnes pour lesquelles la loi lui donnerait le droit d'enchérir.

Or, quelles sont ces personnes? toutes, sauf celles que nous vous proposons d'en rendre nommément incapables : le saisi d'abord, les personnes notoirement insolvables, les membres du tribunal où se poursuit l'enchère ou la surenchère, ce qui comprend les juges, les juges-suppléants, le procureur du Roi et ses substituts; enfin l'avoué poursuivant. Au delà de cette courte nomenclature qui s'explique d'elle-même, tous les autres citoyens peuvent prendre part aux enchères : les membres de la Cour royale aussi bien que les autres, parce que nulle raison plausible ne pouvait déterminer à les exclure. Le Code de procédure l'avait fait, mais trop légèrement et sans motifs raisonnables.

En cas d'infraction de la part de l'avoué, c'est-à-dire s'il s'est rendu adjudicataire pour un incapable, l'adjudication sera nulle. C'est la disposition du projet, du Code de procédure, comme de l'article que vous propose votre commission, mais avec cette explication que cette nullité n'est pas de droit public; qu'elle est toute dans l'intérêt du poursuivant et des créanciers qui restent les maîtres de faire valoir l'adjudication ou de requérir une nouvelle mise aux enchères suivant qu'ils trouveront leur avantage dans l'un ou l'autre cas. Quant à l'avoué et aux incapables pour lesquels il aurait agi, ils ne peuvent pas se prévaloir de la nullité qui est prononcée contre eux et non pour eux. Ils restent tous à la discrétion du poursuivant et des autres créanciers.

Nous ne vous dirons rien des articles 712 et 713 relatifs à la forme du jugement d'adjudication et aux conditions à remplir par l'adjudicataire pour en obtenir la délivrance. Ils n'ont donné lieu à aucun changement ni à aucune difficulté. Toute explication serait superflue. **ART. 712, 713** Formes du jugement d'adjudication.

Nous gardeions la même réserve à l'égard de l'article 714 qui n'autorise le paiement des frais extraordinaires de poursuite par privilége sur le prix, que lorsqu'il en a été ainsi ordonné par jugement. **ART. 714.** Frais extraordinaires de poursuite.

Nous arrivons à la sanction pénale attachée par le projet à l'infraction de toutes les dispositions de forme réputées essentielles. Là, tout devait être précis et résulter du texte même de la loi. Ce n'est que lorsqu'elle l'a prononcée qu'une nullité peut être appliquée par le juge. Nous avons vérifié toutes les dispositions auxquelles la nullité était attachée et nous nous sommes convaincus que le projet ne vous propose rien qui ne soit conforme à la justice et à la raison. **ART. 715.** Sanction pénale.

Une seule chose dans l'article 717 du projet (715 de la commission) n'a pas pu obtenir notre assentiment. C'est la division qui vous est proposée par le gouvernement entre les personnes autorisées à opposer les nullités. Toutes les nullités seraient ouvertes à la partie saisie, ce qui est incontestable, et les créanciers ne pourraient se prévaloir que de celles attachées à l'infraction des articles 692 et 693, c'est-à-dire à l'omission qui aurait eu lieu de la sommation aux créanciers ou de sa mention en marge de la transcription de la saisie.

Votre commission n'a pas pensé qu'il fût raisonnable ni juste de restreindre ainsi les droits des créanciers. D'autres formalités les concernent et les intéressent. Nous ne parlerons pas des nullités du commandement, du procès-verbal de saisie, qui touchent plus particulièrement le saisi sans être complète-

ment étrangères aux créanciers : mais pourrait-on leur interdire de se plaindre de l'absence de toute transcription de la saisie, de l'irrégularité du cahier d'enchères et de son dépôt au greffe, du défaut de publication dans les journaux ou d'apposition d'affiches, de quelque fraude ou de toute irrégularité à cet égard, enfin de la forme dans laquelle seraient reçues les enchères? C'est à la justice qu'il appartient d'apprécier les motifs de ceux qui se plaignent de l'inobservation des formes, et voilà pourquoi votre commission vous propose de décider, sans aucune distinction entre le saisi et les créanciers, que les nullités prononcées par loi pourront être proposées par tous ceux qui y auront intérêt. L'intérêt réel, véritable, tel est le mobile qui seul doit faire admettre la nullité attachée à la prescription de la loi. Ce n'est pas une vaine exigence, une subtilité de procédure, tracassière et chicanière, qui doit diriger les tribunaux. L'intérêt des parties, voilà leur règle et le motif qui a déterminé votre commission à vous proposer l'amendement dont je vous entretiens.

Art. 716. **Signification et mention aux hypothèques du jugement d'adjudication.**

Votre commission en a ajouté un autre à l'article 716 (714 du projet du gouvernement) relatif à la signification du jugement d'adjudication. On aurait pu croire que cette signification devait être faite à toutes les parties en cause, au saisi comme aux créanciers inscrits ou intervenants. Les frais se seraient considérablement accrus au préjudice, soit du saisi, soit des créanciers destinés à souffrir de l'insuffisance du gage. La principale utilité attendue du projet aurait été perdue. Le gouvernement l'a senti et il vous a proposé de restreindre la signification à la personne ou au domicile réel de la partie saisie. Cependant il restait quelque chose à faire pour les créanciers et pour les tiers intéressés à connaître la mutation judiciaire de la propriété. La loi qui vous est proposée, en exigeant que le procès-verbal de saisie soit transcrit à la conservation des hypothèques, est entrée ou plutôt a continué de marcher avec le Code de procédure dans un système de publicité auquel on a généralement applaudi. Mais l'on se demande pourquoi elle s'est arrêtée là et par quelle raison elle n'a pas complété la mesure en exigeant la même publicité pour le jugement d'adjudication. On comprend que dans des vues d'économie la loi n'exige pas une transcription complète du jugement d'adjudication. Le but serait atteint par une mention sommaire en marge de la transcription de la saisie faite à la diligence de l'adjudicataire. Les tiers trouveront, dans cette mesure, le complément des procédures et une révélation suffisante de la transmission de la propriété amenée par la saisie immobilière.

Art. 717. **Effets de l'adjudication.**

Il nous reste à vous entretenir des effets de l'adjudication. Après avoir rappelé les formes du procès-verbal de saisie, sa notification au saisi, sa transcription, le projet s'est pour ainsi dire arrêté pour contempler les conséquences de cette mainmise judiciaire. A cette seconde et dernière phase de la poursuite, nous devons, à plus forte raison, en faire autant, puisqu'il s'agit de constater les effets définitifs de la transmission de propriété, amenée par cette exécution rigoureuse.

Ces effets sont de natures diverses. Ils concernent le saisi et sa dépossession; l'adjudicataire et l'étendue du droit de propriété qu'il acquiert; les créanciers et l'influence de la mutation sur leurs hypothèques.

Le sort du saisi est réglé sans réserve et sans difficulté. Il perd tout ce qu'il avait de droits sur l'immeuble, directs et indirects : sa propriété est aussi complétement éteinte que s'il l'avait volontairement aliénée par l'acte le plus libre, le plus complet, le plus étendu.

Au même instant naît le droit de l'adjudicataire. La corrélation entre les deux effets est évidente. Ce que la partie saisie perd est recueilli par l'adjudicataire qui, pour la propriété, continue les droits du débiteur exproprié. Il les a tous, et généralement parlant, il n'en a pas d'autres. C'est ce qu'exprime

nettement l'art. 717, quand il dit que : « l'adjudication ne transmet à l'adjudi-
« cataire d'autres droits à la propriété que ceux qu'avait le saisi. »

Votre commission n'a pas hésité à reproduire ce principe dans toute sa généralité; mais elle s'est demandé, en même temps, s'il n'existait pas, s'il ne devait pas exister quelques cas particuliers où il serait d'une extrême rigueur, d'une véritable injustice de l'appliquer littéralement à l'adjudicataire. Des exceptions ne sont-elles pas commandées par la nature des choses, par la confiance que des ventes judiciaires entourées d'autant d'éléments de publicité doivent inspirer aux tiers, par la nécessité de rendre impossible une fraude dont on ne rencontre que trop d'exemples.

Déjà le Code civil avait lui-même modifié la rigueur de son principe à l'égard des donations entre-vifs révoquées pour cause de l'ingratitude du donataire. Quoique ces donations soient assujetties à la transcription, et par conséquent que les tiers puissent connaître l'origine de la propriété et les événements qui pouvaient en amener la résolution, l'art. 958 n'avait pas hésité à proclamer que la révocation pour cause d'ingratitude ne préjudicierait point aux aliénations faites par le donataire. Dans ce cas, l'adjudicataire sur saisie immobilière aurait évidemment plus de droits que le donataire, partie saisie, puisqu'il conserverait la propriété d'un immeuble que celui-ci ne pourrait pas refuser de restituer au donateur.

Le Code civil n'a pas appliqué la même exception à la révocation de la donation pour cause d'inexécution des conditions sous lesquelles elle avait été consentie. Au contraire il décide, par l'art. 954, que le donateur aura, contre les tiers détenteurs des immeubles donnés, tous les droits qu'il aurait contre le donataire lui-même. Sa rigueur peut s'expliquer par la nécessité où est le donataire de faire transcrire sa donation. Le même moyen qui a fait connaître aux tiers l'acte de propriété du donataire, partie saisie, ne leur a permis d'ignorer les conditions sous lesquelles il devenait propriétaire, et quoique cette publicité n'ait pas paru suffisante pour étendre jusqu'à eux les effets de la révocation pour ingratitude, on peut comprendre qu'il n'en soit pas de même de la révocation pour inexécution des conditions, qui est un fait contemporain, inséparable et indivisible de la donation.

De cet esprit de nos lois, général d'un côté, exceptionnel de l'autre, votre commission a été amenée à se demander si elle ne devait pas vous proposer d'étendre l'exception au profit des adjudicataires soumis jusqu'ici à l'action résolutoire des précédents vendeurs à qui le prix des aliénations n'aurait pas ou paraîtrait n'avoir pas encore été payé? **Action résolutoire des anciens vendeurs**

L'impossibilité dans laquelle sont placés les adjudicataires sur saisie immobilière de connaître la véritable situation des parties saisies, vis-à-vis de leurs vendeurs, et l'état de l'action résolutoire attachée au défaut de paiement du prix, ne peut qu'inspirer une extrême faveur pour eux. Que la loi ne stipule rien pour un acquéreur volontaire, cela se conçoit, il a été en rapport avec le vendeur; il a dû obtenir de lui la communication des titres, apprendre par là l'origine de la propriété, la suivre dans toutes ses mutations et ne conserver en définitive aucune incertitude sur une circonstance aussi importante, que le paiement du prix des aliénations antérieures. Que si, malgré ces moyens de s'éclairer, l'acquéreur reste exposé à l'action résolutoire, s'il est obligé de la subir et de perdre à la fois l'immeuble et le prix qu'il aura imprudemment payé, il ne peut s'en prendre qu'à lui. C'est sa négligence qui l'aura compromis et non la sévérité de la loi, dont il avait en main les moyens d'éviter l'application.

Mais on ne peut rien opposer de semblable à l'adjudicataire sur saisie immobilière. Il n'est pas mis en présence de la partie saisie. Vainement il chercherait, avant l'adjudication, à s'en rapprocher. Le mécontentement naturel

que lui cause la rigueur des poursuites ne permettrait pas d'en obtenir des renseignements. C'est la justice qui tient la place de l'ancien propriétaire, et la justice n'a pas d'autres instructions que celles que le poursuivant, la partie saisie et les créanciers ont inscrites ou laissé insérer dans le cahier des charges. Achetant sous la foi de la justice, sur son invitation, ses excitations et sa garantie, sans communication des titres, dans l'impossibilité de l'exiger, la dépossession de l'adjudicataire, après la résolution des contrats antérieurs, est une iniquité d'autant plus profonde qu'elle se commet sous le sceau et avec la participation de la justice. La loi elle-même est complice de ce qu'on pourrait appeler une surprise judiciaire. Après l'adjudication, le prix est payable de suite aux créanciers quand ils s'entendent, sinon après le règlement définitif de l'ordre et sur les bordereaux de collocation délivrés contre l'adjudicataire. Celui-ci n'a aucun moyen d'éviter, de retarder le paiement, et c'est après l'y avoir contraint, sans trêve ni répit, que cette même loi autorise l'ancien propriétaire, non payé de son prix, à dépouiller l'adjudicataire par une action en résolution, et à le réduire à perdre tout à la fois l'immeuble qu'il n'avait accepté que des mains de la justice et le prix dont il ne s'était dessaisi que sur l'exprès commandement de la loi.

Et sur quoi donc serait fondée cette insigne faveur pour l'ancien propriétaire? elle ne pourrait pas provenir du zèle avec lequel on supposerait qu'il aurait surveillé ses intérêts. Ou le privilége que la loi lui accorde pour le paiement du prix a été rendu public, ou aucune diligence de sa part, aucune démarche n'a pu faire soupçonner l'existence de sa créance. Dans le premier cas, il aura été averti par la notification du placard d'affiches, ou, d'après le projet, par la sommation prescrite par l'art. 692 de la poursuite en saisie immobilière; et s'il n'a rien dit, rien manifesté de son dessein de faire plus tard prononcer la résolution du titre par lequel le saisi avait été investi de la propriété de l'immeuble, il a contribué à tromper les tiers, appelés, excités par toutes les suggestions de la publicité, à se rendre adjudicataires. Il est censé, par là, avoir renoncé vis-à-vis d'eux à son action ou, par son silence, contribué à leur faire éprouver un préjudice dont il doit la réparation. Que si cet ancien propriétaire, après avoir pris son inscription ou mis le conservateur à même d'en faire l'inscription d'office, ne l'avait pas renouvelée, la conséquence serait la même, parce que cette inscription ne se trouvant pas sur l'état, les tiers l'auraient ignorée, et s'ils en avaient eu la révélation, ils auraient trouvé dans sa péremption une grave présomption, sinon une preuve du paiement du prix. Dans le second cas, lorsque le précédent vendeur n'a rien fait pour surveiller ses droits, pour les conserver, pour en faire venir la connaissance au public, il n'est pas digne d'un grand intérêt, il ne mérite pas qu'on lui sacrifie des droits que la raison, l'équité et l'intérêt général ont contribué à former. Voyez l'immense différence qui sépare l'adjudicataire du vendeur originaire. L'un n'a mérité aucun reproche: il a des capitaux qu'il peut, à son gré, garder ou jeter dans la circulation. On l'invite à en faire profiter la propriété territoriale; il s'y décide parce que c'est au nom de la justice et sous le sceau de son autorité que le placement se fera. Il se soumet à la chaleur des enchères, il se laisse entraîner peut-être au delà de ce qu'il aurait fait s'il eût traité de gré à gré; il se rend enfin adjudicataire, il paie son prix. Fatale confiance! sans son fait, sans sa volonté, sans sa faute, il sera dépouillé par un vendeur encore créancier de son prix! Celui-ci avait à sa disposition tous les moyens d'empêcher cette surprise; la loi attachait un privilége à sa créance, il ne l'a pas rendu public, ou il a laissé périmer son inscription. En homme soigneux, en créancier vigilant, il devait ne pas perdre de vue son débiteur: il a tout ignoré ou il a méchamment ou frauduleusement tout laissé faire: le commandement, la saisie, les affiches apposées à la porte du débiteur et dans tous les lieux pu-

blics. Qu'aurait pu faire de plus ou de moins un vendeur payé de son prix qui, d'accord avec le saisi, voudrait faire revivre sa créance en supprimant les quittances? Cela s'est vu plus d'une fois, et la loi ne doit rien négliger pour en empêcher le renouvellement.

Mais ne nous arrêtons pas à l'intérêt que la loi doit accorder au tiers de bonne foi ou au vendeur au moins très négligent. Il est clair que la préférence appartient à l'adjudicataire auquel on ne peut adresser de reproches, sur le vendeur originaire qui n'a suivi ni son débiteur, ni sa créance, ni les phases d'une procédure qui par son fait, devenait un piége pour le public. Parlons du droit rigoureux, tel qu'il est écrit dans l'art. 1654 du Code civil; il est absolu, sans restriction, il se réduit à ces mots : « Si l'acheteur ne paie pas le prix, « le vendeur peut demander la résolution de la vente. » Il le peut en tout temps, contre toute espèce de personne, et sans l'observation d'aucune formalité ni conditions. De là, de cette généralité, sont résultés les inconvénients que nous venons de signaler.

En adoptant un principe aussi absolu, le Code civil s'est écarté des anciennes traditions du droit. Il a voulu que ce qu'on appelait le *pacte commissoire* fût toujours sous-entendu dans le contrat de vente. La loi romaine en avait décidé autrement. Sous son empire la clause résolutoire devait être exprimée. Dans le silence du contrat, le vendeur qui avait accordé des délais n'avait qu'une action personnelle contre l'acheteur en retard de payer son prix. Nos coutumes s'étaient presque toutes écartées du droit romain en laissant, comme l'a fait le Code civil à leur imitation, l'action résolutoire au vendeur, même pour le cas où il ne l'aurait pas stipulé; mais elles avaient en même temps pourvu à l'intérêt des tiers, et surtout de ceux qui se rendent adjudicataires en justice; elles décidaient que le décret purgeait tous les droits inhérents à l'immeuble, ceux du vendeur originaire comme ceux de tous les autres créanciers. Par cette équitable disposition, la jurisprudence rendait à l'autorité des adjudications judiciaires, toute la foi, toute la sécurité qu'on ne refuserait pas sans de graves inconvénients aux actes émanés de la justice : elle empêchait cette intolérable contradiction dans les jugements des tribunaux dont l'un condamnerait l'adjudicataire à payer son prix, tandis que l'autre le contraindrait à délaisser l'immeuble malgré le paiement effectué. Enfin elle mettait obstacle à ces fraudes par lesquelles le saisi et son vendeur auraient fait revivre des créances depuis longtemps éteintes. Contradiction et fraude qu'on ne redoutait pas sous la loi de brumaire, parce que les droits des vendeurs, comme ceux des autres intéressés, dépendaient toujours de la publicité qu'ils avaient reçue.

Nous ne pouvons que faire des vœux pour que l'action résolutoire accordée par l'art. 1654 aux vendeurs créanciers du prix soit astreinte bientôt à certaines conditions de publicité. Il est indispensable que les tiers la connaissent et que dans aucun cas ils ne puissent être victimes soit de la négligence, soit de la fraude. Mais en attendant que cette réforme puisse atteindre cette partie du Code civil, votre commission croirait manquer à son devoir, si elle ne vous proposait de profiter de l'occasion qui vous est offerte pour régler ce qui concerne les effets de l'adjudication sur saisie immobilière. Vous ne toucherez pas à l'art. 1654 du Code civil. Le vendeur continuera à jouir de l'action résolutoire sans stipulation de sa part; il ne sera pas astreint, pour l'exercer, à l'accomplissement d'aucune formalité d'inscription, de transcription ou autres. Vous lui imposerez seulement une limite que la raison, d'accord avec la justice, réclame en faveur des tiers de bonne foi. Vous direz que cette action en résolution ne pourra plus être exercée après l'adjudication sur saisie immobilière au préjudice de l'adjudicataire. Par là, vous concilierez tous les droits et tous les intérêts légitimes. Si le vendeur souffre, il ne pourra s'en prendre qu'à lui.

Pourquoi n'a-t-il pas rendu public son privilège? il aurait été averti de sa poursuite. Pourquoi, s'il l'a connue, ne l'a-t-il pas arrêtée? Pourquoi s'est-il fait, ou volontairement, ou par négligence, ou par fraude, complice de la surprise dont l'adjudicataire serait victime sans avoir encouru ni mérité de reproches? Les actes de la justice recouvreront, par l'amendement que nous vous proposons, leur dignité et leur loyauté. Un adjudicataire ne craindra plus de payer son prix quand il sera assuré de conserver l'immeuble, et le public, rassuré par cette garantie, se rendra plus librement aux adjudications judiciaires, et les biens vendus de cette manière atteindront plus exactement leur valeur réelle. Tout le monde gagnera à cette innovation : la justice, la partie saisie, l'adjudicataire, sans nuire pour cela aux anciens vendeurs, encore créanciers légitimes de leurs prix. L'avertissement que leur donnera la loi les mettra en garde contre les surprises et les obligera à ne pas laisser sortir publiquement et judiciairement leur gage des mains de leur débiteur, avant d'être préalablement intervenus.

A toute époque antérieure à l'adjudication, la demande en résolution empêcherait les effets que nous vous proposons d'attacher au titre de l'adjudicataire. Cette exception avait d'abord été combattue dans le sein de la commission. On avait dit que la demande pourrait être ignorée des tiers et que la foi due aux actes de la justice, la confiance que devaient inspirer les appels adressés par elle aux capitalistes, ne permettaient pas de résoudre aussi légèrement leurs titres pour des causes qu'ils n'avaient pas connues. On a répondu que cette considération pourrait devenir un motif puissant pour faire dépendre l'action en résolution de sa publicité, mais que dans l'état de la législation civile on ne saurait se faire un titre contre le vendeur de l'absence d'une publicité à laquelle il n'était pas soumis. Quand il a formé son action avant l'adjudication ou qu'il en a fait révéler l'existence soit dans le cahier d'enchères, soit par des notifications au poursuivant, on n'a plus rien à lui demander, et si ses actes laissent encore quelque chose à désirer, c'est à l'imperfection de notre système de publicité qu'il faut s'en prendre et non au vendeur.

Une autre exception à l'affranchissement de l'action résolutoire par l'adjudication avait été encore produite. On s'était demandé si, malgré la transcription du titre qui consacre les droits du précédent propriétaire, celui-ci serait privé de les exercer après l'adjudication? La transcription avait nécessairement donné lieu à une inscription d'office, et si cette inscription existait au moment de l'adjudication, le vendeur avait été appelé dans la poursuite : sa présence à l'adjudication rendait non recevable son action en résolution. Que si l'inscription était périmée, les tiers qui en auraient eu connaissance se prévaudraient, à juste titre, de la présomption de paiement attachée à sa péremption. Ces simples considérations ont déterminé votre commission à persévérer dans le principe que nous venons de développer. Elle se plaît à croire que vous le consacrerez en décidant, par une addition à l'art. 717, que l'adjudicataire sur saisie immobilière ne pourra être inquiété par les vendeurs créanciers du prix, à moins qu'ils n'aient formé leur demande en résolution avant l'adjudication, ou réservé leurs droits dans le cahier des charges, ou par des notifications faites au poursuivant. Dans ce dernier cas, le poursuivant qui aurait négligé de faire connaître cette circonstance avant l'adjudication serait nécessairement responsable du préjudice éprouvé par l'adjudicataire. Votre commission ne vous propose pas de le décider textuellement parce que c'est de droit.

Art. 717 bis. *Effets de l'adjudication à l'égard des créanciers hypothécaires.* Les principes qui viennent de nous guider pour retracer les droits de l'adjudicataire à l'égard des précédents vendeurs, nous ont déjà servi à apprécier les droits des autres créanciers inscrits ou dispensés d'inscription. La chambre voudra bien reporter son attention sur ce que nous avons dit à l'égard de l'art. 692 : nous n'en rappellerons ici que les conclusions. De l'aveu de tout le

monde, l'adjudication sur saisie immobilière libère l'immeuble de toutes hypothèques inscrites. Les créanciers ne peuvent pas s'en plaindre, ils ont été appelés dans la poursuite et ont reçu, par anticipation, la notification qu'on leur aurait faite plus tard si la vente eût été volontaire. L'enchère et la surenchère leur ont été ouvertes avant comme après l'adjudication. Si l'immeuble n'a pas été porté à sa véritable valeur, nul n'a le droit d'en faire un reproche à l'adjudicataire, puisque tous ont pu couvrir son offre. Quant aux créanciers qui ont négligé d'inscrire leurs titres, on ne leur devait rien tant qu'ils n'avaient pas légalement manifesté leurs droits. La difficulté n'existe que pour les hypothèques légales dispensées d'inscription. D'après beaucoup de bons esprits, la législation actuelle avait fait résulter leur extinction du jugement d'adjudication; mais d'autres, vraisemblablement le plus grand nombre, à la tête desquels s'était placée la Cour de cassation, pensaient que le jugement d'adjudication ne transmettait pas plus de droits, relativement à ces hypothèques dispensées d'inscription, qu'une aliénation volontaire. L'intérêt public qui réclame la libre circulation et la sécurité des capitaux, aussi bien que la confiance et la rapidité des aliénations judiciaires, invoquait d'autres principes; votre commission s'est arrêtée à un expédient qui maintient les droits des créanciers, sans sacrifier l'intérêt des adjudicataires. Elle propose de changer l'époque où seraient observées ce que l'on appelle les formalités de la purge des hypothèques légales. Après le jugement d'adjudication, ces formalités étaient illusoires et inutilement onéreuses. Elles apprenaient aux créanciers une aliénation que la publicité de la saisie et des affiches ne pouvait pas leur avoir laissé ignorer; elles ouvraient, en leur faveur, une surenchère spéciale et personnelle, alors que l'immeuble avait été l'objet d'une adjudication publique et d'une surenchère facultative pour tout le monde. En transportant, comme on le propose, sur l'art. 692, les sommations à faire aux femmes, mineurs, subrogés tuteurs et procureurs du Roi, à l'époque où le cahier des charges va être déposé au greffe, l'avertissement arrive à temps; des inscriptions peuvent être utilement prises durant les deux ou trois mois qui précèdent l'adjudication, et toutes facilités découlent de là pour surveiller les enchères et faire porter l'immeuble à sa véritable valeur. Que si des inscriptions n'ont pas été prises après ces avertissements, et que l'adjudication ait eu lieu, les droits des femmes et des mineurs ne sont pas pour cela perdus; l'immeuble en est bien libéré par le paiement ou la consignation que fera l'adjudicataire de son prix; mais les droits d'hypothèques légales pourront s'exercer sur ce prix tant qu'il n'aura pas été légalement distribué entre les créanciers. A cet effet, il suffira aux femmes et aux mineurs de se présenter avant la clôture de l'ordre et le jugement qui l'homologuera. Ils pourront aussi empêcher les règlements volontaires par de simples oppositions entre les mains de l'adjudicataire. Tout cela est la conséquence du principe que l'hypothèque des femmes et des mineurs est indépendante de l'inscription.

TITRE XIII. Des incidents des poursuites de la saisie immobilière. ART. 718. Procédure des incidents.

Nous passons aux incidents de la saisie immobilière. Le projet, à l'imitation du Code de procédure, en a fait un titre à part, sans doute afin de ne pas interrompre le cours des prescriptions relatives à cette rigoureuse poursuite. Le principe général qui régit la procédure des incidents est celui-ci : tout incident sera introduit par simple acte d'avoué à avoué contenant les moyens et conclusions, et par exploit seulement contre les parties n'ayant pas d'avoué. Le jugement aura lieu comme en affaires sommaires. Le projet se propose deux choses : l'économie des frais et la rapidité de la procédure, afin que les poursuites soient interrompues le moins de temps possible. L'une et l'autre nous paraissent atteintes par le principe général de l'art. 718. C'était l'esprit du Code de procédure, mais il manquait à son texte une disposition générale pour l'appliquer.

Incidents prévus par le Projet.

Les incidents prévus par le projet sont au nombre de huit : 1° le concours de deux saisissants ; 2° la subrogation dans la poursuite ; 3° la radiation d'une première saisie ; 4° la distraction de tout ou partie des objets saisis ; 5° les moyens de nullité ; 6° la folle enchère ; 7° la clause de vendre sans formalités de justice ; 8° la conversion de la saisie en vente volontaire. S'il s'en présentait d'autres, ils devraient être instruits et jugés d'après la règle générale de l'article 718, et suivant l'esprit des principes que nous allons développer.

ART. 719, 720. Concours de saisies.

Le projet ne présente aucun changement aux articles 719 et 720 du Code de procédure relatifs au cas où deux créanciers ont fait transcrire deux saisies de biens différents situés dans le même arrondissement, ou dont l'une serait plus ample que l'autre. Nous n'avons par conséquent aucune observation à vous présenter à cet égard.

ART. 721 à 725. Subrogation de radiation de saisie.

Il en est de même de la subrogation et de la radiation. Le projet propose le maintien pur et simple des articles 721 à 725, et votre commission ne peut que l'approuver.

ART. 725 à 727. Des demandes en distraction.

La demande en distraction est l'incident le plus important que puisse présenter la poursuite de saisie. Il met en question la propriété de l'immeuble en totalité ou en partie. Il serait à souhaiter qu'une pareille demande fût toujours présentée avant l'adjudication ; le jugement qui interviendrait mettrait l'adjudicataire à couvert des revendications que les tiers peuvent exercer, même après que le prix de l'adjudication a été payé et distribué aux créanciers. C'est un inconvénient auquel on aurait pu parer en forçant le propriétaire à revendiquer l'immeuble avant le jugement d'adjudication. On l'avait fait autrefois ; on décidait que le *décret* purgeait la propriété ; mais nous n'aurions pas pu vous proposer de renouveler ce principe sans violer le droit de propriété. Nous avons fait dépendre l'action du vendeur créancier du prix, des diligences qu'il exerçait avant l'adjudication. Il n'avait qu'une action, qu'un titre de créancier ; des conditions et des délais pouvaient être opposés à l'un et à l'autre. S'il les perdait, c'est toujours par sa faute ou à cause de sa négligence. Mais le propriétaire d'un immeuble irrégulièrement saisi sur un débiteur à qui il n'appartenait pas, n'a rien à faire, rien à suivre, rien à observer ou à considérer pour conserver sa propriété. Il ne peut pas la perdre que par son fait ; une négligence ou une omission ne pourrait pas en tenir lieu. C'est un malheur sans doute pour l'adjudicataire, mais un malheur que rien ne saurait lui éviter. Le respect pour la propriété doit passer avant toute autre considération. Au surplus, le projet ne s'occupe pas de l'exercice de l'action en revendication après l'adjudication. Ce n'est pas là une distraction ; ce n'est qu'un procès soumis à toutes les conditions des actions ordinaires. Au contraire, la distraction se lie par voie d'incident à la poursuite de la saisie immobilière, et, afin de ne pas la retarder, ou de ne la retarder que le moins possible, la loi doit la soumettre à toutes les conditions des procédures sommaires. En cela le projet ne diffère pas encore des articles 728 et 729 du Code de procédure. Si nous vous proposons une légère addition à l'article 728, c'est seulement pour exprimer qu'en cas de distraction partielle ordonnée par la justice, le poursuivant sera admis à changer la mise à prix portée au cahier des charges. Cette addition s'explique d'elle-même.

ART. 728, 729. Quand et comment doivent être proposés les moyens de nullité.

Le projet de loi trace, comme le Code de procédure, les règles relatives aux nullités opposées à la saisie immobilière. Il ne contient de changements que ceux qui résultent de l'adoption du nouveau système. Nous-mêmes nous vous proposons des amendements qui nous paraissent, non pas modifier, au moins sensiblement, mais exprimer avec plus de clarté la pensée du projet.

Il faut d'abord diviser la procédure de saisie-immobilière en deux phases. La première contient tout ce qui précède le jugement de publication du cahier des charges ; la seconde, la procédure faite depuis cette époque jusqu'au jugement

d'adjudication. Les nullités qui concernent la première partie doivent être proposées trois jours au plus tard avant la publication. Le projet exigeait huit jours. Nous avons cru pouvoir, sans inconvénient, les réduire à trois. La peine en cas d'omission sera la même, la déchéance du droit de proposer les nullités; elle sera prononcée, par le jugement qui doit ordonner la lecture et publication du cahier des charges. Si les nullités sont repoussées, il n'y aura qu'un jugement, ce qui réduira les frais de la poursuite.

Nous vous proposons de suivre la même voie pour les nullités postérieures à la publication de l'enchère. Elles devront être proposées, à peine de déchéance, trois jours avant l'adjudication, et il y sera statué avant cette adjudication et autant que possible par le jugement même qui la consacrera. Un des plus grands embarras de la procédure actuelle résulte des délais et des lenteurs considérables qu'entraînent les diverses demandes en nullité, tant contre les actes antérieurs à l'adjudication préparatoire que contre ceux qui suivent. Le droit d'appel vient encore compliquer et retarder ces embarrassantes procédures. On avait voulu y porter remède par le décret du 2 février 1811, mais personne n'oserait assurer que le but ait été atteint. Ce n'est qu'en simplifiant la marche de la saisie, comme l'a fait le projet, qu'on a pu conserver l'espoir de réduire sensiblement les embarras attachés aux incidents. Suivant la proposition qui vous est faite, tout ce qui regarde la procédure antérieure à la publication, est irrévocablement jugé avant cette publication. L'appel lui-même est épuisé dans de si courts délais, et il peut avoir lieu dans des cas si rares, qu'il ne retardera guère la publication; pour les procédures postérieures, ce sera encore plus expéditif et néanmoins aussi rassurant, ainsi que vous pourrez en juger.

Le projet n'autorise pas l'opposition contre les jugements par défaut qui auraient statué sur un des incidents. Votre commission a généralisé davantage cette idée; elle vous propose de décider que l'opposition ne sera jamais reçue contre un jugement rendu en matière de saisie-immobilière. ART. 730, 731, 732. Opposition et appel.

Elle a étendu également la prohibition de l'appel aux demandes en subrogations de poursuites qui intéressent plus les officiers ministériels que les parties, aux jugements qui donnent simplement acte de la publication ou prononcent l'adjudication. Ces actes ne sont pas à proprement parler de juridiction contentieuse, et voilà pourquoi il n'y avait nulle raison de les soumettre à la Cour royale. Enfin, nous vous proposons d'interdire l'appel des jugements qui statuent sur des nullités relatives aux procédures postérieures à la publication du cahier d'enchères. Nous reviendrons tout à l'heure sur cette proposition fort grave. Nous avons besoin auparavant de compléter notre pensée, en disant que tous les autres jugements seront susceptibles d'appel. L'appel est de droit commun, il existe pour tous les cas pour lesquels la loi ne l'a pas interdit.

Maintenant revenons aux jugements qui auront statué sur les nullités postérieures à la publication du cahier des charges. Votre commission vous propose de décider qu'ils ne seront pas susceptibles d'appel non plus que les jugements d'adjudication sur surenchères. Les motifs sont ceux-ci :

Ce qui, dans l'état actuel des choses, augmente considérablement les frais et prolonge, outre mesure, la durée des procédures de saisie immobilière, c'est le droit d'accorder au saisi d'interjeter appel de tous les jugements; de celui qui prononce sur les nullités postérieures à l'adjudication préparatoire, comme du jugement d'adjudication définitive lui-même. Il résulte de là un inconvénient encore plus dangereux que l'augmentation des frais et la prolongation de la procédure; on éloigne les adjudicataires sérieux et de bonne foi qui, ne voulant pas faire dépendre leurs acquisitions d'un procès plus ou moins fatigant en appel, préfèrent s'abstenir des acquisitions judiciaires.

C'est principalement cette considération qui a amené votre commission à exa-

miner s'il ne conviendrait pas, ainsi que le propose le gouvernement, d'interdire l'appel des jugements qui statuent sur les nullités postérieures à la publication du cahier d'enchères. Elle ne s'est pas dissimulé que ce serait restreindre un droit presque naturel que d'interdire l'appel dans ce cas particulier. Il suffit qu'il y ait contestation, procès sur un intérêt supérieur à celui que la loi a donné pour limite au dernier ressort, pour que les parties puissent réclamer une nouvelle appréciation de leurs différends. Néanmoins il ne peut pas être interdit au législateur de se rendre compte de l'objet de la contestation, et d'en graduer les conditions d'examen suivant sa véritable importance. Ainsi, que l'appel soit réservé pour les jugements des nullités antérieures à la publication du cahier d'enchères, cela se comprend. Tout peut encore être soumis à l'appréciation du juge : le titre et sa forme exécutoire, les formalités du commandement et de la saisie, la dénonciation, la transcription, la sommation au saisi et aux créanciers, les conditions de l'enchère, tout cela embrasse à la fois et le fond du droit et la forme. Mais, après la publication du cahier des charges, il ne reste à apprécier qu'une seule chose, la publicité donnée à la vente. C'est beaucoup sans doute, l'intérêt du saisi et des créanciers exige que rien ne soit négligé. A cet effet, la loi prescrit une insertion dans le journal judiciaire et une apposition d'affiches aux lieux désignés par elle. Les nullités, à cette période de la procédure, ne peuvent porter que sur ces formalités. Ou l'on prétendra qu'elles n'ont pas été observées, ou que l'insertion et l'affiche n'ont pas été faites, dans les délais, dans les lieux, dans les formes fixés par la loi. Quand le tribunal de première instance aura prononcé, il ne restera vraisemblablement pas de sujet sérieux de plainte. Dans sa composition comme dans son expérience et ses lumières, se trouveront nécessairement toutes les garanties que la loi doit aux justiciables. Si, ce qu'on ne peut supposer, il se rencontrait un tribunal qui vînt à décider qu'il ne fallait pas d'insertion ou d'affiches, ou que l'une et l'autre avaient été faites sans qu'on fût obligé d'en rapporter la preuve légale, la partie lésée ne serait pas désarmée : il y aurait violation de la loi, et, par conséquent, droit de se pourvoir en cassation. La privation de l'appel ne porterait donc, en réalité, que sur le mode de publicité, la manière dont l'insertion aurait eu lieu et les affiches apposées. Or, il y a, dans le premier degré de juridiction, en impartialité, en lumières, en amour de la justice et de la vérité, tout ce qu'il faut pour rassurer tous les intérêts. Le préjudice, dans tous les cas, se réduirait à rien, puisque, s'il était possible qu'on eût à se plaindre de la manière dont la publicité aurait été donnée, et qu'elle eût ainsi empêché le concours des enchérisseurs et diminué le prix, rien ne serait plus facile que d'y revenir en rallumant la concurrence par une surenchère à son tour légalement rendue publique. Ces considérations, jointes à la nécessité de faire cesser les embarras, les lenteurs et les frais, ainsi que les dégoûts d'un appel presque toujours réclamé par une partie saisie, inconsolable de perdre sa propriété, ont déterminé votre commission à vous demander d'approuver la proposition du gouvernement dont elle vous présente une rédaction qui lui a paru plus claire.

ART. 733 à 741. Folle enchère. Ce qui concerne la folle enchère a aussi fixé notre attention d'une manière particulière. Il s'agit de faire résondre l'adjudication à défaut d'exécution des clauses et conditions sous lesquelles elle a eu lieu. C'est un acte de rigueur qui intéresse particulièrement le poursuivant et les créanciers inscrits.

La forme de la folle enchère dépend du moment où elle est exercée. Si elle a lieu avant la délivrance du jugement d'adjudication, ce qui peut arriver quand l'adjudicataire n'a point justifié de l'acquit des conditions exigibles de l'adjudication, le poursuivant doit se faire délivrer par le greffier un certificat constatant cette inexécution. D'après le projet (article 735), le greffier ne pourrait pas refuser ce certificat, quand bien même des oppositions auraient été faites en ses mains. Votre commission a trouvé, dans une disposition aussi absolue,

une sorte de déni de justice envers les opposants. La loi ne peut pas d'avance frapper de réprobation des oppositions dont il est possible qu'elle n'ait pas prévu les causes : elle doit s'en rapporter à un juge et non au greffier qui ne serait pas même le maître de les apprécier. Dans cette pensée, nous vous proposons un paragraphe additionnel à l'article 735, par lequel il serait dit : que s'il y avait opposition à la délivrance du certificat, il y serait statué par le président du tribunal. L'ordonnance du président ne pourrait être attaquée ni par l'opposition ni par l'appel.

Quand la folle enchère n'est poursuivie qu'après la délivrance du jugement d'adjudication, c'est nécessairement en vertu du bordereau de collocation délivré au créancier. Alors n'intervient pas et ne serait d'aucune utilité le certificat du greffier. C'est par la signification du bordereau de collocation suivie du commandement que l'adjudicataire serait mis en demeure. Trois jours après seulement pourraient être apposés les nouveaux placards annonçant la revente. Les articles 736 et 737 retracent les formalités suivies jusques à l'adjudication. Nous n'avons pas à nous y arrêter, puisque ce sont à peu près les mêmes que celles du Code de procédure. La commission leur a donné son assentiment.

L'adjudication aura lieu au jour indiqué dans l'affiche. Elle pourra néanmoins être remise à un autre jour, mais seulement sur la demande du poursuivant, et pour causes graves dûment justifiées. C'est un amendement que vous propose encore la commission ; il se justifie par le besoin d'éviter les frais et de mettre un terme aux lenteurs dont les créanciers ne sont que depuis trop longtemps la victime.

Une autre addition, proposée sur l'article 740, résulte de ce que nous avons déjà dit à l'égard des nullités qui pourraient être proposées contre les poursuites de saisie immobilière en général. Ces nullités sont détaillées avec soin pour tout ce qui touche la folle enchère, et l'on prévoit le cas d'opposition et d'appel. Là, devait naturellement se reproduire la proposition que nous vous avons déjà faite, savoir : d'interdire, pour tous ces cas, l'opposition et de n'autoriser l'appel que de ceux des jugements qui statueront sur les nullités de la folle enchère. Nous n'avons pas à revenir sur les motifs de cette proposition : nous les avons suffisamment détaillés en parlant de l'article 731.

Il resterait à vous entretenir de l'effet de l'adjudication intervenue à la suite d'une folle enchère ; mais le projet ne faisant que reproduire dans son article 741, l'article 741 du Code de procédure, il serait superflu d'entrer dans aucune explication, et nous n'en aurions pas même parlé si ce que nous avons dit précédemment sur les effets des adjudications sur saisie immobilière ne devait pas se représenter ici. Ces effets, soit qu'on les considère par rapport à l'adjudicataire, soit qu'on veuille les examiner à l'égard des créanciers, doivent être les mêmes que ceux que votre commission vous propose d'attacher à l'adjudication primitive. Celle-ci une fois résolue, l'adjudication sur folle enchère prend sa place. Elle devient la véritable adjudication sur saisie immobilière, et en produit tous les effets. Ainsi, l'adjudicataire aura tous les droits du saisi à la propriété, mais il n'aura que ceux-là : sauf ce qui est dit à l'égard de la demande en résolution qui, ne constituant pas un droit de propriété pour le précédent vendeur, mais une simple action, s'éteindra si avant l'adjudication cette action n'a pas été exercée. De même l'immeuble adjugé sur folle enchère sera libéré des hypothèques de toute nature par le paiement, et les créanciers n'auront de droits que sur le prix, à l'égard duquel ils pourront se faire colloquer dans l'ordre assigné à leurs hypothèques au jour de l'adjudication primitive.

En terminant le titre des incidents relatifs à la saisie immobilière, le projet de loi s'occupe de deux stipulations destinées à remplacer les procédures judiciaires par des formalités qui tiennent plus aux ventes volontaires qu'à l'expropriation. L'une, antérieure aux poursuites, est contemporaire à l'obligation

Art. 742. Convention de vendre sans formalités judiciaires.

dont l'inexécution doit amener la vente; l'autre naît de la saisie immobilière elle-même. Toutes les deux exigent quelques explications que nous vous demandons la permission de vous présenter.

L'art. 743 interdit toute convention par laquelle le créancier se réserverait le droit de faire vendre les immeubles de son débiteur, à défaut de paiement, sans remplir les formalités de la saisie immobilière. On peut dire, pour combattre cette disposition, qu'elle porte atteinte à la liberté des conventions qu'on ne doit pouvoir attaquer que pour des causes et des considérations graves. L'emprunteur a le droit absolu de propriété sur ses immeubles. La loi lui reconnaît le droit d'en abuser : pourquoi ne lui laisserait-elle pas celui de régler le mode d'en disposer pour le cas où il n'accomplirait pas ses engagements envers le prêteur? Il est majeur, puisqu'on suppose qu'il a pu valablement s'engager. Ne serait-ce pas une contradiction que d'élever ainsi une tutelle sous laquelle on le placerait malgré lui?

Ces considérations n'ont pas paru à votre commission de nature à pouvoir faire rejeter le principe que l'article 743 se propose de consacrer législativement. Quoique non encore écrit dans la loi, elle a pensé qu'il était déjà dans l'esprit de notre jurisprudence. Sans doute il ne faut pas facilement restreindre la liberté générale des conventions, mais vos souvenirs vous fourniront aisément une multitude de cas dans lesquels, par des considérations d'ordre public, le législateur a été conduit à interdire certaines conventions. Nous n'en citerons qu'un exemple qui rentre dans la matière qui nous occupe. Est-ce que le Code civil, article 2078, hésite à défendre la stipulation par laquelle le créancier serait autorisé à s'approprier le gage ou à l'aliéner sans les formalités de justice? C'est une disposition analogue que présente l'article 743; et les motifs qui ont fait admettre, sans critique, la prohibition de l'article 2078 du Code civil, relativement au gage mobilier, se réunissent avec une égale force pour empêcher de soustraire à la surveillance de la loi le gage immobilier. C'est un devoir pour la tutélaire puissance de la loi de défendre l'emprunteur contre les exigences du capitaliste qui vient à son secours. Au moment où l'engagement est souscrit, rien n'est plus aisé que d'abuser des besoins où les circonstances peuvent placer le futur débiteur. Il sera d'autant plus facile à souscrire à toutes les exigences du prêteur qu'il sera de bonne foi et qu'il se croira plus assuré de remplir ses engagements à l'époque convenue. C'est à peine s'il fera attention à la dispense des formalités de justice qui deviendrait de style, tant le débiteur se croirait assuré de son exactitude et de sa fidélité.

L'intérêt de l'emprunteur n'est pas d'ailleurs le seul qui doive préoccuper la scrupuleuse sollicitude de la loi. Il y a, ou il peut y avoir d'autres créanciers qui ont aussi des droits sur l'immeuble, et à qui il importe de le faire vendre publiquement, judiciairement, afin qu'il atteigne à sa plus haute valeur et que le paiement de leurs créances soit d'autant plus assuré. Ne serait-ce pas porter préjudice à leurs droits qui peuvent être antérieurs à celui de ce créancier trop vigilant, que d'autoriser une convention qui mettrait le débiteur commun et sa fortune à la discrétion de ce dernier?

Enfin, Messieurs, il ne vous échappera pas que cette clause aurait pour résultat et pour effet de mobiliser, en quelque sorte, la propriété, en en rendant la transmission aussi prompte, aussi expéditive, aussi facile que la tradition des meubles et des espèces monnayées. Dans un bon système hypothécaire la disposition du gage immobilier ne doit pas être surchargée d'obstacles et de formalités, pour dégoûter les prêteurs et éloigner des placements territoriaux; mais aussi la facilité de la réalisation en espèces ne doit pas mettre ces biens sur la même ligne que les autres. Le caractère dominant de la propriété immobilière, c'est la conservation. La maturité, l'examen et la discussion doivent accompagner sa mutation. C'est à concilier ces éléments, en apparence contradic-

toires, que s'applique une bonne loi sur l'expropriation. Vous vous en éloigneriez si vous permettiez les clauses de vendre sans formalités judiciaires. C'est pour cela que votre commission vous propose d'adopter la disposition prohibitive de l'article 743.

ART. 743 à 747. Conversion de la saisie en vente volontaire.

La seconde manière par laquelle les parties voudraient encore arriver à vendre, sans les formalités de la saisie immobilière, résulte d'une convention postérieure à la saisie et à sa transcription. Là ne se présentaient pas les mêmes inconvénients, puisque le débiteur ne contractait plus sous la loi d'espérances chimériques et que le besoin de vendre était né. Tous les intéressés devenaient les maîtres d'en régler la forme. L'art. 745 du projet, non plus que l'art. 747 du Code de procédure, n'expliquent pas ce que l'on doit entendre par *parties intéressées*. Votre commission a regardé comme une chose indispensable de le dire. C'est l'objet d'un amendement particulier. La signification de ces mots dépend de l'époque où est demandée la conversion. Si c'est avant la sommation aux créanciers, il suffira de réunir le consentement du débiteur et du poursuivant; si c'est après, comme les créanciers seront devenus parties présentes et intéressées à la poursuite, leur accession sera aussi indispensable que le consentement du poursuivant et du saisi. Cette distinction avait été déjà adoptée par jurisprudence : en la faisant passer dans la loi, votre commission croit vous proposer une chose éminemment utile.

Les articles 746, 747 et 748 du projet sont consacrés à retracer les formes de cette demande et celles de la vente. Ils n'ont fait naître aucune observation, et leur adoption vous est également proposée.

Il restait à pourvoir à ses effets. Le projet l'avait négligé. Nous vous proposons de déclarer, par l'article 748, que mention du jugement de conversion sera faite à la diligence du poursuivant, en marge de la transcription de la saisie; que si les fruits ont été déjà immobilisés, ils conserveront ce caractère; dans le cas contraire, ils le prendront par l'effet seul du jugement de conversion; enfin, que pour la conservation des droits des créanciers, le poursuivant sera tenu, sous sa responsabilité personnelle, de dénoncer ce jugement aux locataires et fermiers. Toutes ces décisions ont été puisées dans la jurisprudence, et elles sont conformes à la justice.

Formalités pour les autres ventes judiciaires.

Le projet de loi qui vous a été présenté par le gouvernement n'aurait pas été complet, si, à côté des dispositions relatives à la saisie immobilière, il n'eût placé les autres espèces de ventes naturellement appelées à profiter des améliorations introduites pour l'adjudication forcée. Ces ventes sont au nombre de cinq; savoir : 1° la surenchère à la suite d'aliénation volontaire; 2° la vente des biens immeubles appartenant à des mineurs; 3° les partages et les licitations; 4° les ventes d'immeubles dépendant d'une succession bénéficiaire; 5° les ventes des immeubles dotaux.

ART. 832. Surenchère sur aliénation volontaire.

L'art. 832 a pour objet de déterminer les formalités des notifications faites par l'acquéreur sur aliénation volontaire pour purger les hypothèques, et les formalités de la surenchère du quart ouverte à chacun des créanciers. Cet article n'est que la répétition du même article du Code de procédure : seulement il fait mieux connaître ce que la loi exige pour *l'offre et l'indication* de la caution à fournir par le surenchérisseur. Il explique aussi ce que la jurisprudence avait établi relativement aux gages que le surenchérisseur pouvait substituer à la caution, conformément à l'article 2041 du Code civil. Votre commission n'a pas trouvé le projet assez explicite sur ce point. Il en résulte que le surenchérisseur serait admis à présenter toute espèce de gage, des objets mobiliers de toute nature sur la valeur desquels pourraient s'élever des difficultés et jusqu'à des créances plus ou moins certaines, litigieuses et d'une appréciation difficile, à cause de la solvabilité des débiteurs. Il n'est pas possible que telle ait été la pensée des auteurs du projet, et c'est pour la rendre, comme l'a comprise votre

commission, que nous vous proposons un amendement restrictif. Suivant nous, cette faculté de donner un gage ne devrait être admise que dans le cas où le gage consisterait en *argent* ou *en rentes sur l'Etat*. C'est la seule manière d'éviter des discussions longues, difficiles et toujours coûteuses.

ART. 833. — Subrogation dans la poursuite de surenchère.

Le Code de procédure suppose qu'après la surenchère régulièrement formée, le surenchérisseur s'empressera de poursuivre l'adjudication. Dans la bonne opinion qu'il a de sa diligence, il ne remarque pas qu'il peut délaisser la poursuite, et quelquefois même par collusion avec le débiteur, paralyser l'action des autres créanciers qui de leur côté auraient pu surenchérir s'ils n'avaient pas été prévenus. Le projet répare cette omission par un article exprès dont votre commission ne peut que vous proposer l'adoption. Il faut appliquer à la poursuite du surenchérisseur ce que vous avez déjà admis pour la saisie immobilière. Dans l'un et l'autre cas la subrogation dans la poursuite doit être la conséquence de la négligence ou de la collusion du poursuivant ou du surenchérisseur.

ART. 832. — Sommation aux créanciers à hypothèques indépendantes d'inscription.

Après le jugement qui reçoit la caution ou le gage, et qui juge par cela même la régularité de la surenchère, il ne s'agit que de prescrire les formalités de la vente. C'est ce que fait le Code de procédure et, après lui, le projet. Mais il s'élevait préalablement une question qu'il n'était pas possible d'omettre. Comme sur la procédure de la saisie immobilière il y avait à examiner quel serait l'effet de l'adjudication sur surenchère à l'égard des créanciers. Si elle devait n'en produire aucun, il n'y avait rien à faire : on pouvait passer outre à l'adjudication sans eux et à leur insu. Mais si au contraire cette adjudication devait, comme celle sur saisie immobilière, purger leurs hypothèques et libérer l'immeuble pour en transporter l'effet sur le prix irrévocablement fixé par là, il n'était pas possible de ne pas se demander s'il n'y avait pas quelque chose à faire à leur égard et si, à l'imitation de ce que nous vous avons proposé en matière de saisie immobilière, il ne fallait pas notifier la surenchère aux créanciers? En ce qui concerne les créanciers inscrits, cette mesure serait complétement inutile, puisqu'ils ont reçu les notifications de l'acquéreur, et que par là ils ont été mis à même de suivre l'immeuble et de surveiller la surenchère. Il en doit être de même de ceux qui n'auraient requis leur inscription que dans la quinzaine de la transcription : leur sort est réglé par l'article 835 du Code de procédure qui a dispensé l'acquéreur de toute notification à leur égard. Mais la position des femmes et des mineurs, de tous ceux qui ont des hypothèques dispensées d'inscription, n'est pas la même. Par les motifs que nous vous avons déjà fait connaître à l'occasion de l'article 692, ne convient-il pas de leur faire signifier, au moins par extrait, le jugement qui admet la caution? Ils connaîtraient la surenchère, pourraient faire leurs diligences et surveiller leurs droits. Ensuite on leur opposerait avec justice le jugement d'adjudication et tous ses effets; on leur interdirait toute discussion nouvelle de l'immeuble, soit par l'action hypothécaire dont il serait purgé, soit à l'aide d'une surenchère qui serait définitivement épuisée. Telle est la proposition que vous fait votre commission. Si vous l'adoptez elle serait consacrée par l'article 833 *bis*, rédigé dans cette vue.

ART. 836, 837. — Affiches et insertions.

Les formalités prescrites pour parvenir à l'adjudication ne consistent que dans l'apposition des affiches, l'insertion dans les journaux, et dans la sommation à l'ancien et nouveau propriétaire, et au créancier surenchérisseur d'assister à cette adjudication : tout cela est détaillé dans les articles 836 et 837 que nous vous proposons d'adopter tels qu'ils sont dans le projet.

ART. 838. — Nullités; — oppositions; — appel.

L'art. 838 contient la sanction attachée à toutes ces prescriptions. C'est la nullité dans les cas qu'il énumère. Le temps pour la proposer est divisé suivant l'esprit des distinctions que nous avons faites pour les nullités des procédures de saisie. Ainsi, tout ce qui précède le jugement de caution, avant ce jugement :

tout ce qui suit, *trois* jours avant l'adjudication. Le projet avait proposé huit jours, la commission réduit à *trois*. C'est l'application du principe admis pour la saisie immobilière. Votre commission toujours conséquente avec elle-même, a encore fait une autre addition. Elle demande que les nullités antérieures au jugement de réception soient décidées par ce jugement et les autres par le jugement d'adjudication. Il n'y a pas de meilleur moyen d'éviter les lenteurs et les frais, sans nuire à personne.

Nous vous demandons encore, par le même amendement, d'interdire l'opposition contre tout jugement par défaut relatif aux surenchères, et de restreindre le droit d'appel, au jugement qui statue sur les nullités et reçoit la caution. Tous les autres jugements par les motifs que nous en avons donnés précédemment, seront en dernier ressort.

ART. 838. Effets de l'adjudication sur surenchères.

Nous avons terminé ce titre de la surenchère sur aliénation volontaire par un article additionnel portant le n° 838 *bis*, destiné à fixer les effets de l'adjudication. Le projet du gouvernement ne s'expliquait pas à cet égard. Il gardait le silence comme il l'avait fait sur l'adjudication sur saisie immobilière. Nous avons déjà dit pourquoi nous ne l'avons pas imité. Tout doit être autant que possible prévu dans une loi nouvelle destinée à réaliser promptement, économiquement, sans procès, le gage des créanciers. Le but n'eût pas été atteint, s'il fût resté de l'incertitude sur le sort des hypothèques et le droit qui s'y serait trouvé attaché de requérir de nouvelles surenchères. Dans l'amendement que nous vous soumettons, nous posons le principe : *point de surenchère sur surenchère*. Les lumières de la raison nous ont d'abord dirigés dans l'adoption de cette maxime. A quoi servirait la faculté d'une surenchère, soit du quart, soit du sixième, quand il y en a déjà eu une du quart, et qu'elle a été suivie d'une adjudication soutenue par toute la chaleur de la concurrence que ne manque pas d'amener la publicité ? Le droit, s'il existait, ferait perdre beaucoup de temps sans profit, et s'il était jamais exercé ce ne pourrait être que par des enchérisseurs insolvables ou disposés à arracher des sacrifices aux créanciers par les fatigues et les lenteurs dont ils les accableraient. La présomption de droit est, et doit être, qu'après la surenchère, qui a mis tous les intéressés en présence, l'immeuble a été porté à sa véritable valeur. D'où votre commission a tiré cette conséquence, que l'adjudication libérait l'immeuble de toutes les hypothèques sous la seule condition de la représentation du prix et de son paiement aux créanciers, suivant l'ordre et le rang de leurs hypothèques. C'est le principe qui nous a dirigés à l'égard de l'adjudication sur saisie immobilière. En l'adoptant vous rendrez plus facile le placement et la circulation des capitaux. Vous donnerez à la propriété comme gage des emprunts et comme objet d'acquisition une confiance dont nos formes hypothécaires la privent depuis trop longtemps.

ART. 953. Vente de biens immeubles appartenant à des mineurs.

Le titre VI de la deuxième partie du livre II du Code de procédure traite de la vente *des biens immeubles*. Par sa généralité, il semblerait s'appliquer à la vente de tous les biens, même de ceux des majeurs ; et, en effet, l'article 953 qui est le premier de ce titre, et que pour cela sans doute le projet reproduit, commence par établir que si les immeubles n'appartiennent qu'à des majeurs, ils seront vendus de la manière dont les majeurs conviendront. Ce n'est pas là une disposition législative. En conservant cet article, on maintiendrait sans nécessité le doute que ce titre même du Code a fait naître. Nous vous proposons de supprimer l'un et de changer l'autre. L'article 953 du Code de procédure serait remplacé par une disposition relative à la vente des biens des mineurs, et le titre VI recevrait une inscription destinée à marquer ce changement.

Des lenteurs, beaucoup de lenteurs et une série de frais souvent inutiles, étaient les principaux défauts que l'expérience avait signalés dans la vente des

biens immeubles appartenant à des mineurs. Le projet s'est proposé de faire cesser ces abus : vous jugerez s'il a réussi.

L'article 954, devenu 953 par la suppression dont nous avons parlé tout à l'heure, reproduit le principe de l'article 457 du Code civil, suivant lequel les immeubles appartenant à des mineurs ne peuvent être aliénés sans une autorisation préalable du conseil de famille. Votre commission vous propose d'ajouter : *que l'avis des parents énoncera la nature des biens à vendre et leur valeur approximative.* La première partie de cet amendement se trouve toujours dans les délibérations de la famille. Il convenait d'en imposer le devoir. La seconde était la conséquence de ce que le projet propose de laisser le tribunal libre d'ordonner ou de ne pas ordonner l'expertise des biens à vendre. Dans le Code de procédure, on n'avait pas dû songer à imposer au conseil de famille l'obligation d'énoncer la valeur approximative, puisque, dans tous les cas, l'expertise y suppléait. Mais, dans le nouveau système, c'était un élément, sinon indispensable, au moins très utile à donner au tribunal, et voilà pourquoi votre commission vous propose de l'exiger.

ART. 954, 955. Expertise. — Mise à prix. La délibération du conseil de famille doit être homologuée. L'article 458 du Code civil en fait un devoir. Ce jugement d'homologation, aux termes de l'article 955 du Code de procédure, désignait, en même temps, un ou trois experts, ainsi qu'un membre du tribunal ou un notaire devant le quel devaient s'ouvrir les enchères. C'est là que se présente la principale modification que le projet se propose de faire subir à cette partie du Code de procédure. L'article 955, devenu 954, conserve l'homologation : il n'était pas possible de faire autrement sans faire subir au Code civil une réforme dangereuse. Il impose aussi au tribunal le devoir de désigner celui de ses membres ou le notaire chargé de recevoir les enchères, mais il supprime la formalité maintenant obligatoire de l'expertise pour n'en faire qu'une simple faculté confiée à la prudence éclairée des juges.

Votre commission n'a pu qu'applaudir à cette innovation. L'expertise n'était utile que pour la fixation de la mise à prix et des conditions de la vente ; or il est possible que les titres de propriété, les baux, ou même la contribution foncière, fournissent au tribunal les éléments de cette fixation, que la chaleur des enchères se chargera ensuite de vivifier. L'expertise ne servirait qu'à défaut de ces éléments. Il suffit que le tribunal puisse y recourir pour que l'intérêt des mineurs soit pleinement assuré. Avec cette facilité, l'expertise n'aura lieu que lorsqu'elle sera nécessaire, et les justiciables, ceux-là mêmes que la loi a plus à cœur de favoriser, ne se verront pas grevés de ces frais trop souvent hors de proportion avec la valeur des immeubles mis en vente, et que la justice était obligée d'ordonner, alors même qu'elle en reconnaissait toute l'inutilité.

En adoptant la proposition du gouvernement votre commission vous indiquera néanmoins quelques légers changements qui lui paraissent devoir la rendre plus claire et plus pratique. L'art. 955 du projet, serait divisé en deux parties, destinées à former les art. 954 et 955 de la commission. La première, composée des deux premiers paragraphes, ne subirait aucun changement. La seconde, formant l'art. 955, n'en différerait que par deux additions. Après avoir dit que le jugement qui ordonne la vente, déterminera la mise à prix de chacun des immeubles, on ajouterait : « *et les conditions de la vente.* » C'est un moyen de rentrer dans les dispositions de l'art. 457 du Code civil et de donner à la mise à prix sa véritable signification. Personne ne doute, en effet, que les conditions de la vente ne puissent changer en un sens quelconque, la véritable importance de la mise à prix. La seconde addition proposée par la commission concerne les éléments indiqués au tribunal pour cette même mise à prix. En y ajoutant ce que l'avis de famille aura fourni à cet égard, on aura

complété, autant que possible, les sources auxquelles la justice pourra puiser des éléments de décision.

Dans le cas où le tribunal se serait décidé à ordonner l'expertise par un ou trois experts, le projet n'aurait pas atteint son but, s'il n'eût pas cherché à simplifier encore les formalités, soit du serment, soit du procès-verbal. Votre commission est entrée dans ses vues, en vous proposant d'une part, de faire recevoir le serment des experts par le président du tribunal ou par un juge de paix commis par lui. C'est un moyen d'éviter des voyages et des vacations que les parties paient sans utilité; et d'une autre part de rétablir l'article 956 du Code de procédure qui se contente d'un seul avis des experts à la pluralité des voix, quand le tribunal a cru devoir en nommer trois. Leur rapport n'est jamais expédié. Il ne sera produit qu'en minute. ART. 956, 957

Nous ne dirons rien du cahier des charges déposé au greffe ou chez le notaire; des affiches, de leur insertion dans les journaux judiciaires, tout cela rentre, sauf quelques légères différences, dans ce que nous avons déjà dit à l'occasion des autres ventes. Nous n'ajouterons qu'un mot qui concerne le subrogé tuteur des mineurs. L'art. 459 du Code civil exige que la vente de leurs biens immeubles se fasse en présence du subrogé tuteur. Le projet rentre parfaitement dans son esprit, en exigeant du poursuivant qu'il lui notifie le jour, le lieu et l'heure de l'adjudication. Une autre manière d'entendre l'article 459 du Code civil aurait conduit à faire observer que ce n'était pas à la dernière phase de cette procédure qu'il fallait appeler le subrogé tuteur. Ses avis, sa vigilance, pouvait plus utilement servir les intérêts des mineurs lorsqu'il s'agissait d'autoriser la vente, d'en discuter les conditions et de déterminer la mise à prix. On a répondu qu'on n'aurait pu agir de cette manière qu'en changeant le caractère du subrogé tuteur: ses fonctions ne consistent qu'à agir pour les intérêts des mineurs, lorsqu'ils sont en opposition avec ceux du tuteur (art. 420 du Code civil); et la procédure de vente ne présente l'idée d'aucun de ces conflits antérieurs qui provoquent l'action de ce gardien secondaire. En l'appelant à l'adjudication on satisfait suffisamment à ce que commande le véritable intérêt du mineur. Votre commission n'a pas hésité à s'en contenter. L'article 459 du Code civil n'a jamais été autrement interprété. ART. 958 à 962. Cahier des charges et affiches. ART. 962. Présence du subrogé tuteur.

Le projet, comme le Code de procédure, suppose que la mise à prix ne soit pas couverte et qu'il y ait nécessité de remettre l'adjudication. Il propose d'autoriser la vente au-dessous de l'estimation. Nous adoptons d'autant plus facilement cette marche, qu'il n'y en a pas d'autre et que le projet, en s'en rapportant à la sagesse du tribunal, supprime toutes les procédures, même l'avis inutile de la famille que le Code exigeait encore; il se contente d'une requête présentée à la Chambre du conseil et du renouvellement des affiches et insertions destinées à faire connaître le nouveau jour de l'adjudication. Remarquez que, d'après les expressions générales de l'art. 964, le tribunal n'est pas obligé de déterminer une limite: il le peut; il le fera le plus souvent. Mais enfin rien ne l'empêcherait d'autoriser la vente à tout prix, s'il le croyait utile pour éviter au mineur de nouvelles lenteurs et d'autres frais de procédure, d'insertions et d'affiches. ART. 963. Vente au-dessous de l'estimation.

Les règles relatives à la réception, à la forme des enchères, à la rédaction du jugement et à la folle enchère, seront applicables à l'adjudication des biens immeubles des mineurs. Néanmoins, quand la vente se fait en l'étude du notaire, le ministère d'avoué ne sera pas nécessaire pour les enchères. Toute personne pourra y concourir par elle-même. Il était nécessaire de le dire, afin d'éviter les prétentions exclusives qu'auraient pu élever les officiers ministériels. Mais si la vente ainsi faite chez le notaire donnait lieu à une folle enchère, elle devrait être suivie devant le tribunal, parce qu'il s'agit, dans ce cas, d'une vente, il est vrai, mais aussi de la résolution d'une précédente adjudication, ART. 964. Formes de l'adjudication.

qui ne peut cesser d'être sans le concours et la coopération de la justice seule appelée à appliquer la peine à laquelle s'expose le fol enchérisseur, en cas d'adjudication au-dessous de son prix.

ART. 965. Surenchère. Le silence du projet a fait naître la question de savoir si une adjudication de biens immeubles appartenant à des mineurs pourrait être frappée de la surenchère du sixième autorisée par l'art. 708, en matière d'adjudication sur saisie immobilière. Le doute existe sous l'empire du Code de procédure, et c'est un devoir de le faire cesser lorsqu'on travaille à une réforme aussi sérieuse que celle dont nous vous entretenons. Pour écarter cette surenchère, il n'y avait, à vrai dire, que le silence du Code à invoquer. C'est un moyen certain d'élever le prix de l'adjudication au moins d'un sixième. Pourquoi n'en ferait-on pas jouir les mineurs confiés à toute la sollicitude du législateur? Le Code de commerce n'a pas hésité à entourer de cette faveur les ventes d'immeubles appartenant à des faillis. Quelle raison pourrait-on donner d'une différence aussi notable entre eux et les mineurs? Nous n'en connaissons pas, et c'est pour cela que votre commission n'a pas hésité à vous proposer un article additionnel destiné à ouvrir cette voie de la surenchère à toute personne qui offrira de porter le prix de l'immeuble à un sixième en sus du montant de l'adjudication. Si vous partagez son sentiment, les art. 708 et suivants relatifs à la surenchère, à ses conditions, à ses formes, seront déclarés applicables à la vente des biens immeubles appartenant à des mineurs.

Mais cela nous a conduits à une autre question non moins importante sur les effets de l'adjudication, soit relativement aux vendeurs précédents non payés du prix de leur aliénation, soit par rapport aux créanciers hypothécaires de toute nature. Les droits des vendeurs ne nous ont pas arrêtés longtemps : aucun motif ne saurait les atteindre. Quoique faite en justice, l'adjudication n'est qu'une vente volontaire qui laisse à l'acquéreur les moyens de se procurer les titres de propriété établissant la situation des mineurs, à la différence d'un adjudicataire sur saisie immobilière qui n'a pas d'autre titre que le cahier des charges, lequel ne fait rien connaître de la situation vis-à-vis des prédédents vendeurs. Par rapport à eux, l'adjudication est un acte étranger qui ne peut avoir la puissance d'atténuer leurs titres. La réserve de ce droit n'a pas besoin d'être faite de nouveau; il suffit que le projet la respecte par son silence. Il en est de même à l'égard des créanciers hypothécaires, quoique peut-être d'une manière moins évidente. Si l'immeuble hypothéqué à leurs créances en est libéré par l'adjudication sur saisie immobilière, c'est parce qu'ils ont ou que l'un d'eux a provoqué cette adjudication, à laquelle tous les créanciers hypothécaires ont pu assister en vertu des sommations à eux faites. Ils ont par là réalisé leur gage, et fait porter, par les enchères ou surenchères, l'immeuble à sa plus haute valeur. Ils n'ont plus rien à souhaiter. Mais il n'en est pas ainsi de la vente judiciaire des biens appartenant à des mineurs. Ce sont les propriétaires qui vendent de leur plein gré ou par le gré de ceux que la loi leur a donnés pour diriger leurs intérêts. Les créanciers n'en savent rien; ils ignorent toute cette procédure à laquelle ils ne sont appelés ni directement ni indirectement : comment voudrait-on que leurs droits fussent atteints, et que l'adjudication libérât les immeubles de leurs hypothèques? Vis-à-vis d'eux l'adjudicataire n'est qu'un acquéreur volontaire obligé de leur notifier son titre s'il veut purger leurs hypothèques. Cela est encore de droit et n'a pas besoin d'être exprimé. Mais si à la suite de l'adjudication et dans la huitaine il est survenu une surenchère qui ait fait porter le prix de l'immeuble à un sixième en sus et donné lieu à une adjudication nouvelle, les créanciers auxquels auront été faites les notifications, conserveront-ils la surenchère du quart, autorisée par l'art. 2185 du Code civil? Les raisons que nous avons précédemment données pour établir cette maxime : *Surenchère sur surenchère ne vaut*, reviennent ici

avec toute leur force. Ce n'est pas pour jouer ridiculement avec l'instabilité de la propriété que l'on attaquerait coup sur coup les droits d'un adjudicataire; il faut que ce concours d'adjudication ait une fin. On ne peut vouloir qu'une chose dans l'intérêt des propriétaires comme des créanciers : c'est porter le prix d'un immeuble à sa juste et véritable valeur; et, quand par une double adjudication, on a deux fois subi la chaleur des enchères, il est juridiquement probable, il est certain, que le prix correspond à la valeur de l'immeuble, s'il ne l'a dépassé. Après cela, admettre encore une surenchère, ce serait outrer la mesure et s'éloigner, au grand détriment de tous, d'une fixation de prix que nul n'avait intérêt à contrôler. Néanmoins, il n'en est pas de ce principe comme de celui qui concerne les droits des vendeurs et des créanciers hypothécaires; il faut l'exprimer, et c'est ce que nous vous proposons de faire dans le même article qui consacre le droit à la surenchère d'un sixième; il suffira d'ajouter : *qu'aucune autre surenchère ne sera reçue avant ni après les notifications de cette seconde adjudication aux créanciers inscrits ou dispensés d'inscription.* On demandera sans doute à quoi serviront les notifications faites, dans ce cas, aux créanciers? Elles ne contribueront plus à la fixation du prix, puisqu'elle a été acquise par le résultat de la surenchère du sixième, mais elles mettront l'adjudicataire à l'abri de l'action hypothécaire; il ne pourra plus être contraint à délaisser l'immeuble ou à payer toutes les créances, à quelque somme qu'elles puissent monter, en exécution de l'art. 2168 du Code civil. Il sera obligé personnellement, et non comme tiers détenteur, mais seulement jusqu'à concurrence de son prix. Ce résultat est bien assez important pour que l'adjudicataire qui ne pourra plus être dépouillé par la surenchère, fasse néanmoins les notifications.

Les partages et licitations auxquels se refusent les majeurs ou qui intéressent des mineurs, se rattachent par leur procédure aux règles que nous venons de retracer : cela nous permettra d'exposer plus laconiquement ce qui nous reste à dire à cet égard. **ART. 969. Partages et licitations.**

Les articles 966, 967 et 968 du Code de procédure que le projet laisse subsister, avaient réglé les conditions de la demande en partage. Selon l'article 969, le même jugement qui l'admettait, commettait un juge et ordonnait l'estimation des immeubles. Cette dernière disposition ne serait plus en harmonie avec l'expertise facultative dont nous vous avons proposé avec le projet, l'application aux ventes des biens immeubles appartenant à des mineurs. Si, dans ce dernier cas, l'expertise n'est pas obligatoire, à plus forte raison doit-elle être laissée à l'arbitrage, à la sagesse du juge lorsque le partage s'opère entre des majeurs ou même lorsque des mineurs y sont intéressés. On pourrait bien dire que le concours des parties majeures et l'absence de toute délibération du conseil de famille, dans le cas où le partage est provoqué contre des mineurs, sont de nature à affaiblir les garanties auxquelles ceux-ci ont droit de prétendre : mais la prudence et la sagesse du tribunal, la vigilance du ministère public ne permettent pas de redouter ce danger. Dans le doute, le tribunal n'hésitera pas à ordonner l'expertise, mais il faut le laisser le maître de l'ordonner, afin que les majeurs ne souffrent pas eux-mêmes du hasard qui a mêlé leurs intérêts avec ceux des mineurs, et que ceux-ci ne soient pas obligés de supporter les frais d'une expertise que tout le monde jugerait inutile. Le jugement qui ordonnera le partage pourra donc se borner à commettre un juge et un notaire. Le président pourvoira au remplacement du juge s'il venait à être empêché, par une ordonnance sur requête non susceptible d'opposition ni d'appel. Le remplacement du notaire est confié au tribunal par le projet. Nous vous proposons d'en décider autrement. Ce serait plus de frais et de lenteurs. Il nous a paru qu'il n'y aurait aucun inconvénient à confier ce soin au président du tribunal.

ART. 970, 971, 972. Formalités de la licitation. Lorsque le tribunal ordonnera la licitation, il y sera procédé dans les formes de la vente des biens des mineurs. La mise à prix résultera de l'expertise si elle a eu lieu; sinon le tribunal la fixera d'après les éléments que nous avons déjà signalés en nous expliquant sur l'article 955.

ART. 973. Dépôt du cahier des charges. Votre commission n'a pas trouvé dans l'article 973 relatif aux difficultés du cahier des charges des dispositions suffisamment claires; elle vous en propose une nouvelle rédaction destinée à réunir et à appliquer aux ventes sur licitation les principes des autres ventes judiciaires. Le premier paragraphe fixerait un délai de huitaine pour faire sommation aux colicitants de prendre communication du cahier d'enchères; le second déterminerait la procédure à suivre pour porter immédiatement à l'audience les difficultés élevées sur les clauses de l'enchère. Les troisième et quatrième appliqueraient au jugement les règles par lesquelles nous avons précédemment proposé d'interdire l'opposition et de n'autoriser l'appel que des jugements statuant sur des nullités antérieures à la sommation de prendre communication du cahier des charges. Ces dispositions expéditives, sans être trop brusques, permettront à tous les intérêts de se produire, et concilieront la justice avec la célérité et l'économie.

ART. 973, 975, 976. En ce qui concerne les articles 973 *bis*, 975 et 976, nous ne pouvons que nous référer à ce que nous venons de dire sur la vente des biens des mineurs et au texte même du Code de procédure que les deux derniers articles maintiennent dans toutes ses dispositions.

ART. 987, 988. Vente des biens dépendant d'une succession bénéficiaire. Nous pourrions être aussi laconiques sur ce qui concerne la vente des biens immeubles dépendant d'une succession acceptée sous bénéfice d'inventaire. Ce sont les mêmes principes et les mêmes formalités que ceux suivis pour la vente des biens de mineurs; nous ne pourrions que nous répéter si nous cherchions à les motiver. Comme cette adjudication, celle-ci est passible de la surenchère du sixième. Il en est de même de l'adjudication sur licitation. Le projet ne le disait pas, mais votre commission a cru devoir l'exprimer par un simple renvoi aux articles 708, 709 et 710. Par cette mesure, les créanciers seront privés de la surenchère du quart autorisée par l'article 2185 du Code civil; mais l'adjudicataire qui voudra se soustraire à l'action hypothécaire n'en restera pas moins soumis, ainsi que nous l'avons déjà établi, à leur faire des notifications prescrites par le même article. C'est une conséquence du caractère de l'aliénation qui est réputée volontaire, quoique faite sous le sceau de la justice.

ART. 997. Vente de biens dotaux. Le Code de procédure n'avait pas de disposition relative à la vente de l'immeuble dotal autorisée dans certains cas par l'article 1558 du Code civil. Cet article se bornait à exprimer que la vente serait faite aux enchères, après trois affiches. Le projet de loi assimile cette vente à celle des biens immeubles appartenant à des mineurs, et votre commission n'a pu qu'applaudir à sa sollicitude; cependant elle doit vous faire remarquer que c'est, en ce qui concerne les affiches, une dérogation à l'art. 1558. Dans le système du projet à l'égard de toutes les ventes, les affiches ne sont apposées qu'une fois, et l'art. 1558 exige trois affiches. Nous n'en persistons pas moins à vous proposer l'adoption du projet. Les deux affiches sont utilement remplacées par l'insertion au journal judiciaire; et d'ailleurs une seule affiche sera suffisante, surtout quand on aura pris des mesures administratives pour sa conservation.

ARTICLES non destinés à passer dans le Code de procédure. Le projet termine la série de ses dispositions par trois articles qui ne sont pas destinés à passer dans le Code de procédure, et qui ne méritent de notre part que de bien courtes explications.

1° Règle générale sur les délais en raison des distances. Le premier a pour but de généraliser le principe relatif aux délais en raison des distances. Rien ne vous paraîtra plus juste. En effet, si vous admettez la proposition qui vous est faite par l'article 677 de n'augmenter le délai des distances que d'un jour par *cinq* myriamètres au lieu de *trois*, cette règle ne devra pas seulement s'appliquer à la procédure de saisie immobilière, elle sera

commune à toutes les ventes en justice. La raison le veut ainsi, et c'est ce que, d'accord avec le gouvernement, vous propose votre commission. Il faudrait même aller plus loin, il faudrait étendre cette décision à toutes les augmentations de délais accordées par le Code de procédure. Ce sera sans doute bientôt l'objet d'une mesure particulière, d'une rectification de cette partie de plusieurs articles du Code de procédure. Nous ne pouvons que l'indiquer, puisque notre mission ne s'étend pas au delà des parties de ce Code qui nous sont soumises.

Le second article est relatif aux rectifications que pourra exiger le changement des numéros du Code de procédure, aux renvois faits par d'autres lois, à certains articles de ce Code. Par exemple, l'art. 573 du Code de commerce relatif à la surenchère des biens des faillis, renvoie pour les formalités aux articles 710 et 711 du Code de procédure. Ces numéros ne correspondraient plus aux dispositions relatives à la surenchère. Ils s'appliqueraient à toute autre chose. Pour être exact, il faudra rectifier le troisième paragraphe de l'article 573 du Code de commerce, et renvoyer aux articles 708 et 709 qui renferment actuellement les articles 710 et 711 ou les dispositions qu'on entend leur substituer. Le projet vous demande une semblable rectification dans toutes les lois qui renvoient à l'article 683, relatif à l'insertion des journaux. C'est 696 qu'il faudra mettre, puisque cette disposition se trouvera sous ce numéro. Enfin, généralisant sa proposition, le gouvernement réclame une autorisation semblable pour tous les cas où d'autres rectifications de même nature seront commandées par la substitution de nouveaux articles aux anciens. Cette autorisation aurait pu être regardée en quelque sorte comme une conséquence de la loi nouvelle; mais l'excès de précaution en ce genre ne peut nuire, et votre commission y donne son complet assentiment.

2° Rectification de quelques renvois dans nos Codes.

Nous ne dirons rien de l'article destiné à fixer le moment où devra commencer l'exécution de la loi nouvelle. C'est à éviter l'effet rétroactif qu'il a dû s'appliquer, et il nous a paru qu'il atteignait parfaitement ce but.

Il restait deux choses essentielles à régler : 1° ce qui concerne la taxe des frais ; 2° les précautions à prendre pour maintenir et conserver les affiches, sinon jusques après l'adjudication, au moins pendant le temps suffisant pour que l'annonce et publication de la vente soit complète. C'est à cette seule condition qu'on a pu réduire ce mode de publicité à une seule apposition d'affiches. L'article du projet parlait aussi des mesures d'ordre et d'économie qui seraient jugées convenables. Votre commission n'a pas compris de quelles mesures d'ordre l'article du gouvernement entendait parler. Il faudrait se livrer à des conjectures pour apprécier les faits auxquels il a voulu faire allusion. Comme tout à cet égard nous paraît prévu par la législation générale, et qu'en ce qui touche l'économie, c'est le projet actuel qui y pourvoit, votre commission n'a pas hésité à vous proposer la suppression des expressions de cet article qui concernent les mesures d'ordre et d'économie. Pour le reste, elle y donne son entier assentiment, reconnaissant qu'il y a lieu à pourvoir par des règlements d'administration publique, séparés cependant, à la taxe des frais et à la conservation des affiches.

Nous voilà enfin arrivés au terme de la pénible et délicate mission que vous avez confiée à votre commission. Elle croit avoir compris et rempli vos vues, en prenant pour base de son travail l'esprit éminemment progressif du projet, en donnant plus de clarté à ses dispositions, plus d'étendue à ses principes, plus d'énergie à leurs conséquences ; en entrant avec réserve, mais sans timidité, dans la voie des innovations réclamées par la raison publique et par le besoin général de confiance, de sécurité dans les transactions; en faisant cesser les doutes de jurisprudencence qui divisaient les meilleurs esprits; en ren-

dant à l'autorité des aliénations judiciaires toute la foi que le public a le droit d'exiger.

Si le projet ainsi amendé obtient vos suffrages, il contribuera, au moins nous l'espérons, à une meilleure et plus utile répartition de la fortune publique. Les capitaux ne s'éloigneront pas de la propriété territoriale, leur circulation moins timide, plus souvent renouvelée, fécondera les riches sources de l'agriculture, du commerce et de l'industrie. On prêtera davantage sur hypothèque, parce que le remboursement sera plus prompt et moins incertain. On ne répugnera plus à se rendre aux adjudications judiciaires, parce que le danger des évictions aura presque entièrement cessé.

C'est parce que le projet réalise à nos yeux une très grande partie des améliorations réclamées depuis long temps par la législation et la science économique, que nous vous proposons de l'adopter avec les amendements de votre commission.

EXPOSÉ DES MOTIFS FAIT A LA CHAMBRE DES DÉPUTÉS,

Le 18 mai 1840,

PAR M. LE GARDE DES SCEAUX.

Messieurs,

Nous avons l'honneur de soumettre à vos délibérations le projet de loi sur les ventes judiciaires des biens immeubles, déjà adopté par la Chambre des pairs.

Le travail remarquable auquel s'est livré le savant rapporteur de la Chambre des pairs, et la discussion dont le projet lui-même a été l'objet au sein de cette Chambre, nous dispensent de vous présenter des développements qui ne fourniraient aucun élément nouveau à votre examen.

Le projet, avant d'être soumis aux Chambres, avait d'ailleurs subi les épreuves multipliées de tous les genres de préparation.

Dès 1827, les Cours royales avaient été consultées sur les plaintes nombreuses qui s'étaient élevées contre le mode d'expropriation forcée établi par le Code de procédure civile.

Elles se prononcèrent toutes pour la réforme de cette partie de notre législation.

Les facultés de droit furent aussi consultées.

Deux commissions choisies par le ministre de la justice parmi les jurisconsultes les plus éminents des deux Chambres, du conseil d'état, de la magistrature et du barreau, reçurent successivement la mission d'étudier et de résoudre toutes les questions qui se rattachent à cette importante matière.

Après plusieurs rédactions, un projet définitif fut communiqué, en 1839, par mon prédécesseur, aux Cours royales et à la Cour de cassation, pour avoir une dernière fois leur avis sur les réformes et sur les dispositions nouvelles qu'il contenait.

Les observations des Cours provoquèrent des modifications nouvelles, et le projet actuel fut rédigé.

Sans doute la Chambre des pairs et les jurisconsultes distingués qui composaient la commission, ont apporté de notables améliorations au projet; mais nous sommes heureux de constater qu'entre la Chambre des pairs et le gouvernement, aucun dissentiment grave ne s'est élevé sur les bases du projet; que l'économie de ses dispositions, l'esprit qui a présidé à sa préparation, la marche imprimée à la procédure nouvelle n'ont été l'objet d'aucune critique.

Le projet se compose de dix articles, dont les six premiers embrassent, dans leurs développements, toutes les natures de ventes judiciaires d'immeubles.

L'art. 1er traite de la saisie immobilière et de ses incidents : il reproduit, avec des modifications profondes, les titres XII et XIII du livre V de la première partie du Code de procédure civile, et le décret du 2 février 1811.

Les délais sont abrégés.

Les formalités et les écritures inutiles sont supprimées.

Des trois publications prescrites par le Code de procédure, une seule est maintenue. L'adjudication préparatoire est abolie. ART. 694.

Enfin, les enchérisseurs sont appelés à la vente par une publicité plus vraie, moins coûteuse, plus conforme à nos mœurs, et par une procédure rapide, dégagée de lenteurs et d'incidents, qui offre l'avantage de donner aux prêteurs une confiance plus grande, en leur assurant le moyen d'atteindre et de réaliser leur gage dans un court délai. ART. 696, 697, 698, 699, 700.

La publication unique du cahier des charges, admise par le projet, partage la procédure de saisie immobilière en deux époques distinctes.

Avant cette publication, la procédure a pour objet d'opérer la saisie, de la faire connaître au débiteur, de la rendre certaine pour les tiers, d'appeler les créanciers inscrits à surveiller leurs droits, et de préparer le cahier des charges. ART. 675 à 691.

Cette publication sert aussi de limite aux nullités de forme, qu'il n'est plus permis de faire valoir ultérieurement.

Après la publication du cahier des charges, il ne reste qu'à annoncer la vente et à appeler les enchérisseurs. L'insertion dans les journaux et les affiches sont réglées de manière à procurer une publicité suffisante, sans augmenter inutilement les frais. ART. 676 à 701.

Le Code de procédure exigeait que la surenchère faite dans les huit jours qui suivent l'adjudication, fût du quart au moins du prix principal de la vente; d'après le projet, elle n'est plus que du sixième, et toutes personnes sont admises à concourir aux nouvelles enchères. Ces facilités appellent la concurrence, et garantissent que le prix montera à la véritable valeur de l'immeuble. ART. 708.

Le projet s'occupe ensuite de la folle enchère et de la vente sur conversion; leurs procédures spéciales sont réglées, les délais abrégés, les formalités réduites. ART. 733 à 739.

Les dispositions relatives aux incidents de la subrogation et de la distraction sont également améliorées. ART. 721 à 728.

Enfin, l'appel des jugements rendus pendant la poursuite est interdit dans la plupart de ces cas. ART. 730, § 2.

Sur tous ces points, le gouvernement s'est trouvé complétement d'accord avec la commission de la Chambre des pairs.

Mais elle avait introduit, dans cette partie du projet, deux innovations graves qui méritent d'être signalées.

Admettant, en principe, que la vente en justice d'un immeuble doit le faire passer libre de toutes charges à l'acquéreur, elle pensait que l'adjudication sur saisie devait purger les hypothèques légales non sujettes à inscription. Elle avait en conséquence formulé des dispositions nouvelles qui établissaient, dans ce but, un mode de notifications à faire aux créanciers non inscrits avant l'adjudication, destinées à remplacer les formalités prescrites à l'acquéreur par les art. 2193 et suivants du Code civil.

Le Gouvernement a combattu cette innovation; il a cru qu'elle compromettait les droits des femmes et des mineurs, et qu'elle altérait profondément notre système hypothécaire, auquel, à dessein et après de mûres réflexions, le projet n'a pas voulu toucher.

La Chambre des pairs a rejeté la proposition de la commission.

ART. 717. Elle a admis au contraire le second amendement, qui avait pour objet, en s'appuyant sur le même principe, d'affranchir de l'action résolutoire des précédents vendeurs l'immeuble devenu la propriété de l'adjudicataire sous la foi d'une vente en justice. Ici les mêmes intérêts ne réclamaient pas la protection du législateur; les précédents vendeurs ne méritent pas la faveur accordée à la femme mariée et au mineur. Ils peuvent faire inscrire leur privilége et surveiller la solvabilité de leur débiteur. Le gouvernement n'a pas combattu cet amendement.

ART. 832. L'art. 2 du projet apporte des modifications aux art. 832, 833, 836, 837 et 838 du tit. IV du liv. Ier de la deuxième partie du Code de procédure civile.

Elles ont pour but de rendre communes à la vente en justice à laquelle donne lieu la surenchère sur aliénation volontaire, les dispositions nouvelles de l'article 1er, et les améliorations qu'il a introduites dans les formalités des ventes sur saisie.

L'art. 3 modifie le titre VI du liv. II de la deuxième partie du Code de procédure civile, relatif à la vente des biens immeubles appartenant à des mineurs.

Le Code de procédure civile exige que cette vente soit précédée d'une estimation faite par un ou trois experts.

Le projet, au contraire, rend l'expertise facultative.

Il supprime la publication du cahier des charges et l'adjudication préparatoire prescrite jusqu'ici dans ces sortes de ventes.

Les réformes sont dictées par le même esprit qui a présidé à celles qui ont été introduites dans la procédure des saisies immobilières.

Plusieurs dispositions nouvelles du titre des saisies immobilières sont d'ailleurs déclarées communes aux ventes des biens immeubles des mineurs.

ART. 965. Un seul amendement important a été ajouté à l'art. 3 du projet par la Chambre des pairs.

La surenchère sur adjudication de biens immeubles appartenant à des mineurs sera faite désormais dans la huitaine, et sera d'un sixième au-dessus du prix principal, comme en matière de vente forcée. Cette disposition nouvelle tranche une question longtemps controversée par la jurisprudence, à savoir si les ventes des biens immeubles appartenant à des mineurs doivent être considérées comme ventes forcées ou comme ventes volontaires. La Chambre des pairs les classe définitivement parmi les premières.

Toutefois, il est à remarquer que, dans les ventes d'immeubles appartenant à des mineurs, la condition des créanciers inscrits n'est pas la même que dans les ventes forcées; dans celles-ci, ils sont présents à la vente, ils peuvent concourir à la surenchère, dans la huitaine qui suit l'adjudication, sans recevoir d'avertissement. Dans les premières, au contraire, ils ne connaissent la vente que par la notification du contrat; si cette notification n'a pas lieu, ils ignorent que leur gage est en vente; il peut être vendu à vil prix.

Quelques esprits ont pensé que l'intérêt du mineur avait fait oublier ici la position du créancier inscrit. La loi veut sans doute que les immeubles du premier soient portés à leur véritable valeur; mais elle doit vouloir aussi que les droits du second ne soient pas sacrifiés. Vous verrez, Messieurs, si l'amendement de la Chambre des pairs suffit à concilier ces deux intérêts.

Les art. 4, 5 et 6 du projet concernent la licitation, la vente des immeubles dépendant d'une succession bénéficiaire, et celle des immeubles dotaux. Ils appliquent à ces ventes spéciales les règles nouvelles introduites par le projet dans le système général des ventes faites en justice. Ces trois articles n'exigent aucun développement nouveau.

Les séries de dispositions contenues dans les six grandes classifications qui précèdent, prendront place dans le Code de procédure sous leurs titres respec-

tifs, en suivant, autant que possible, l'ordre de ses anciens articles, et sans que l'ensemble de ce Code éprouve de lacune.

L'art. 8 du projet prescrit par suite, que dans toutes les lois où les anciens articles du Code de procédure sont mentionnés par leur numéros, ils seront remplacés par la mention des articles nouveaux.

Enfin, les art. 7, 9 et 10 contiennent des dispositions générales ou transitoires, qui n'appartiennent à aucun chapitre de nos Codes, et qui ont pour but d'assurer l'exécution de la loi.

Il suffit de comparer les formalités simples du projet, aussi faciles à exécuter qu'à comprendre, aux dispositions compliquées du Code de procédure, pour apprécier combien les réformes que nous proposons sont utiles.

Des calculs fort simples exprimeront mieux que des paroles la valeur des changements réalisés par le projet.

Les formalités prescrites par le Code de procédure pour consommer la vente de l'immeuble saisi étaient au nombre de vingt-trois ; le projet les réduit à douze.

La durée de la procédure pouvait varier de huit mois à un an ; elle ne sera plus que de quatre à huit mois.

Les frais, d'après la taxe, d'une procédure de saisie ordinaire s'élevaient, en moyenne, à environ 600 fr. ; ils seront réduits, d'après le projet, à environ la moitié de cette somme.

De tels résultats, Messieurs, ne promettent pas seulement une économie de temps et d'argent pour le prêteur ; ils doivent concourir à consolider le crédit.

Le prêt hypothécaire sera plus recherché quand il offrira moins de danger, et il offrira moins de danger, quand l'hypothèque fournira au créancier une garantie certaine et une réalisation prompte et facile. C'est un moyen puissant d'activer la circulation des capitaux qui, en donnant un aliment à l'industrie, accroît la fortune privée et la richesse publique.

RAPPORT FAIT A LA CHAMBRE DES DÉPUTÉS,

Par M. Pascalis, Député du Var,

Au nom d'une commission (1) *chargée de l'examen du Projet de loi relatif aux Ventes judiciaires de biens immeubles*,

Le 9 juin 1840.

Messieurs,

Je viens au nom de la commission à laquelle a été soumis le projet de loi sur les ventes judiciaires de biens immeubles, vous rendre compte de l'examen qu'elle en a fait.

Le Code de procédure civile, publié en 1806, s'occupe de ces ventes dans plusieurs titres. Les tit. XII et XIII, au livre cinq de la première partie, sont relatifs à la saisie immobilière, et aux incidents sur cette saisie. Dans la deuxième partie de ce Code, au livre premier, le titre IV indique les formalités à suivre en cas de surenchère sur aliénation volontaire ; le titre VI du même livre traite de la vente de biens immeubles appartenant à des mineurs ; enfin dans les tit. VII et VIII qui suivent, il est question des formalités pour la vente de ces biens quand ils appartiennent à une succession non encore partagée, soit que l'ac-

---

(1) Cette commission était composée de MM. Debelleyme, Mater, Lavielle, Quénault, Taillandier, Pascalis, Leyraud, de Golbery, Teste.

ceptation en ait été pure et simple, soit qu'elle ait eu lieu sous bénéfice d'inventaire.

Le projet embrasse des dispositions, qui règlent ces diverses ventes immobilières. Quelques articles sont même relatifs à des ventes sur lesquelles le Code de procédure ne s'est pas expliqué. On a procédé dans ce travail comme on l'a fait pour la législation criminelle et le Code de commerce, c'est-à-dire, en suivant l'ordre du Code de procédure. Ainsi la législation est rendue progressive, tout en conservant son ensemble; et les parties même qui sont renouvelées, semblent acquérir immédiatement quelque droit au respect que commandent l'origine et l'ancienneté des lois importantes avec lesquelles elles viennent se coordonner.

L'expérience a déjà démontré les avantages des travaux de révision de nos Codes qui ont été accomplis en 1832 et 1838. La réforme de la législation actuelle sur les ventes immobilières n'était pas moins nécessaire. Pour en indiquer les principaux motifs, votre Commission attendra d'avoir à s'expliquer sur les diverses parties du projet; elle évitera ainsi de se livrer à des aperçus généraux qui pourraient ne pas convenir à la loi entière.

Seulement elle dira, dès ce moment, que ce nouveau corps de législation sur les ventes immobilières a subi les plus rassurantes épreuves. Le vœu des Cours royales provoqué, dès 1827, sur la nécessité de modifier cette partie du Code de procédure, et la rédaction d'un premier essai de projet qui fut soumis en 1829 à l'examen des cours et tribunaux ainsi que des facultés de droit, telle est la part dans la préparation du projet actuel, qu'a prise le gouvernement précédent. Réunion analytique des observations recueillies; rédaction de deux avant-projets, dont l'un fut l'ouvrage de plusieurs magistrats du tribunal de la Seine; travail long et consciencieux d'une commission spéciale de magistrats et de jurisconsultes formée à la chancellerie en 1838; nouvel envoi du résultat des méditations de cette commission aux cours et tribunaux; enfin, rédaction d'un projet définitif présenté dans le courant de cette année à la Chambre des pairs. Voilà par quelles études le gouvernement, fondé en 1830, s'est efforcé, à son tour, de rendre plus facile la tâche de la législature. Votre commission s'est éclairée, en outre, par le rapport qu'a soumis à la Chambre des pairs un habile et savant jurisconsulte, ainsi que par la lumineuse discussion qui s'est engagée devant cette Chambre.

Après tant de travaux préparatoires, nous avons pensé, tout en rendant complet notre examen, que nous devions considérer comme arrêté le système général du projet, et comme décidées le plus grand nombre des questions qui se rattachent à sa confection. Toutefois si la commission adopte ce système général, c'est que ses propres réflexions le lui ont indiqué comme le meilleur; et si elle se contente de faire mention, sans les développer, de tous les points sur lesquels sa propre discussion a dû ne pas porter, c'est qu'elle a donné à ces solutions son assentiment réfléchi.

Saisie immobilière.

Les biens du débiteur étant le gage commun de ses créanciers, il est nécessaire que chaque créancier puisse, à défaut de paiement, faire réaliser ce gage et le convertir en argent. Le droit qui lui appartient, quand il l'exerce sur des immeubles, est l'expropriation forcée; le mode par lequel il accomplit cette expropriation est la saisie immobilière.

Si le créancier pouvait s'emparer du gage, de sa propre autorité, la fortune du débiteur et les droits des autres créanciers seraient livrés à sa discrétion. La justice doit donc intervenir pour opérer la dépossession et la rendre régulière.

Cependant la législation romaine, qui, dans les premiers temps, avait étendu

le droit du créancier jusqu'à la disposition de la personne du débiteur, avait dû ne pas accorder une plus grande protection à la propriété; aussi conférait-elle, dans certains cas, au créancier, le pouvoir de vendre lui-même le bien qui lui avait été hypothéqué. Mais, plus communément, il ne pouvait que faire mettre l'immeuble à l'enchère; la vente s'en faisait *sub hastâ* de l'autorité du prêteur. De là, le nom de subhastation, sous lequel ces ventes étaient désignées dans un grand nombre de nos anciennes provinces.

Les établissements de saint Louis, une ordonnance de François Ier, publiée en 1539, et surtout l'édit de 1551, ne permirent plus l'expropriation que par autorité de justice. Ce dernier édit devint le droit commun de la France : et il en a été ainsi jusqu'à la révolution. Mais ces dispositions incomplètes se modifiaient par de nombreuses coutumes et par des règlements locaux. Les règles, peu sûres et extrêmement compliquées qui en résultaient, constituaient le procès exécutorial, connu sous le nom de *décret*. On sait que les formalités de cette procédure semblaient combinées pour ajouter à la ruine des débiteurs honnêtes, et fournir, à ceux qui ne l'étaient pas, le moyen de se jouer longtemps des efforts de leurs créanciers. Dans plusieurs provinces, où le décret n'était pas observé, ou les changements apportés à l'édit de 1551 étaient tellement profonds, qu'il en résultait une procédure et des effets entièrement différents.

Ainsi, dans une partie de la province de Flandre, la vente du fonds et de la propriété était interdite; le créancier ne pouvait faire vendre en justice que les *profits et revenus des biens de son débiteur pendant vingt-neuf ans* (1). Une faveur non moins considérable était accordée aux débiteurs, dans le ressort du parlement de Toulouse (2); l'individu dont le bien avait été adjugé par décret conservait pendant dix ans le droit de le reprendre sur son créancier, en remboursant le prix de l'adjudication. Cette faculté, qui apportait tant d'incertitude dans la transmission de la propriété, s'appelait *rabattement*. Elle existait dans d'autres ressorts sous des noms différents, mais la durée en était généralement réduite à une ou deux années.

Quelques provinces réunies à la France après 1551, ou qui avaient stipulé auparavant la conservation de leurs priviléges, suivaient, pour l'expropriation, des formes très abrégées; la plus grande importance était attachée avec raison à la conservation de ces formes, que plusieurs ordonnances spéciales avaient fait respecter sur de très vives et de très pressantes réclamations.

La Bresse pratiquait un système des *subhastations*, qui ne consistait qu'en trois criées successives; à la troisième criée, le bien était adjugé au dernier enchérisseur; les enchères y étaient reçues sans ministère de procureur. Le saisi n'y jouissait du droit de retrait que pendant six mois (3).

En Béarn et en Navarre, un mode non moins facile était adopté. Après quatre criées, qui avaient lieu à de très courts intervalles, le juge les déclarait régulièrement faites. Venaient ensuite, dans un délai de neuf jours, l'enchère et l'adjudication sur le dépôt d'une mise à prix par le poursuivant. Un mois environ suffisait à l'accomplissement de cette procédure expéditive (4). Le saisi avait un an pour reprendre son bien.

La Provence admettait le créancier à se faire colloquer, de l'autorité du juge, sur le bien de son débiteur, et d'après l'évaluation qu'en avaient faite des esti-

(1) Placard du 16 novemb. 1618. — *Nouveau Répertoire*, v° *Décret d'immeubles*.

(2) Déclaration du 16 janvier 1736.

(3) Lettres patentes de novembre 1601, déclarations du roi des 3 juillet et 6 décemb. 1702; d'Héricourt, *Traité de la vente des biens immeubles*, p. 288. *Nouv. Répert.*, au mot *Subhastation*.

(4) Voy. le *Nouv. Répert.* au mot *Décret d'immeubles*.

mateurs jurés. Cette transmission s'opérait en peu de temps et presque sans frais (1).

Nous ne rappelons pas ici ces exemples, qu'il serait facile de rendre bien plus nombreux, pour exciter à les suivre. Leurs divers modes trouveraient aujourd'hui un écueil et dans la valeur des propriétés importantes, dont il est nécessaire d'entourer la vente de plus de publicité, et dans les droits des créanciers inscrits, qu'il serait difficile de purger et d'éteindre au moyen de procédures aussi sommaires; mais nous les citons parce qu'on y trouve la preuve qu'il est possible d'adopter des combinaisons qui obtiennent l'assentiment public, parce qu'elles assureront à la poursuite un prompt résultat, en accordant au malheur du débiteur de justes ménagements, et à la propriété une suffisante protection.

Ces systèmes d'expropriation, aussi variés que nos anciennes coutumes, ont reçu une première et importante modification, par la loi du 25 août 1792, qui a prononcé l'abolition de tous les droits de retrait, rachat ou rabattement, après une adjudication publique.

La seconde loi du 11 brumaire an 7 a ramené le procès exécutorial à l'unité dans toute la France. Un commandement à trente jours; des affiches en des lieux déterminés, non accompagnées d'annonces dans les journaux, et qui valaient saisie des biens dont le détail s'y trouvait énoncé; une notification de ces affiches dans les cinq jours suivants aux saisis ainsi qu'aux créanciers inscrits; l'adjudication dans la quinzaine, et au plus tard dans le mois, telle est la procédure infiniment simple que les législateurs de cette époque substituèrent au décret forcé.

L'expérience démontra bientôt qu'elle était surtout défectueuse sous deux rapports. Le débiteur de bonne foi, qui n'élevait pas de contestations, se trouvait dépossédé lorsqu'à peine il était averti; tandis que celui qui savait en faire naître pouvait provoquer d'interminables longueurs, en faisant succéder une difficulté à une autre, parce que cette loi avait abandonné au droit commun le règlement des incidents de toute nature auxquels l'expropriation forcée pouvait donner lieu.

Malheureusement les auteurs du Code de procédure, préoccupés des inconvénients de la loi du 11 brumaire an VII, n'ont pas assez évité l'excès contraire. Dans la crainte de faire une loi trop peu prévoyante, il l'ont surchargée de délais exagérés et de procédures dont la raison ne comprend pas toujours l'utilité. Des réclamations unanimes se sont élevées contre une législation qui manquait son but essentiel. La sûreté des conventions forme la base de la richesse publique. S'il est trop difficile d'assurer l'exécution des conventions, le crédit se trouve altéré dans son principe. Le possesseur de capitaux ne les livre qu'avec défiance, et se dédommage par la dureté des conditions qu'il impose, des difficultés dont la loi le menace pour le moment où il voudra son remboursement. A force de sollicitude pour chaque débiteur, on nuit à tous ceux qui auraient intérêt à le devenir.

La commission espère que le projet réalisera ce qu'on peut raisonnablement en attendre. Il abrége les délais, retranche les formalités reconnues inutiles, diminue ainsi la masse des frais, apprend au débiteur qui peut encore payer, que sa dépossession est imminente s'il manque à ses engagements, et promet de produire, en général, cet effet comminatoire, qui sera le résultat le plus heureux d'une loi de cette nature; elle servira le crédit moins encore par les saisies, qui pourront plus aisément être conduites à leur terme, que par le grand nombre des expropriations qu'elle préviendra.

(1) JULLIEN, *Statuts de Provence*, t. 1, p. 220

Comme l'annonce l'exposé des motifs, le projet remplace vingt-trois actes de procédure par douze; huit mois à un an de durée dans la poursuite, par quatre à huit mois au plus; une dépense de 6 à 700 francs en moyenne par une taxe d'environ 300 fr.

La commission a reconnu qu'il ne serait pas possible de porter plus loin le retranchement des formalités, et l'abréviation des délais sans donner lieu aux reproches si justement adressés à la loi qui a précédé le Code de procédure.

Voici quelle est l'économie générale du projet lorsque la poursuite aura lieu sans incidents : 1° Commandement à trente jours; 2° procès-verbal de saisie; 3° dénonciation au débiteur dans la quinzaine au plus tard; 4° transcription au bureau des hypothèques dans les 15 jours qui suivent; 5° dépôt du cahier des charges au greffe, vingt jours au plus tard après la transcription; 6° sommation au débiteur d'en prendre connaissance; 7° même sommation est donnée aux créanciers inscrits; 8° mention de cette notification en marge de la transcription du procès-verbal? 9° trente jours au plus tôt et quarante au plus tard après ce dépôt, il est fait une seule publication du cahier des charges, et le jour de l'adjudication est fixé à un délai de trente jours au moins, de 60 au plus; 10° l'adjudication, vingt jours au plus tard avant le jour où elle doit avoir lieu, est alors annoncée par une insertion aux journaux; 11° elle l'est aussi par des affiches; la preuve de ces insertions et de ces annonces est rapportée; 12° au jour fixé, adjudication.

D'après cette énumération, comparée au Code de procédure, les formalités suivantes se trouvent supprimées.

1° La remise d'une copie du commandement au maire qui doit viser l'original. Cette copie ne rend pas plus certain l'avertissement qui est donné au débiteur par la copie qu'il reçoit directement.

2° La remise d'une double copie du procès-verbal de saisie, l'une au maire, l'autre au greffier de la justice de paix, et le visa de ce greffier : ces formalités imaginées pour constater le transport de l'huissier au lieu où existent les biens saisis, manquent le but ou le dépassent. Le visa du maire suffit pour attester ce transport; quant au greffier, s'il réside dans la même commune que le maire, son visa fait double emploi; s'il réside là où ne se trouvent pas les biens saisis, son intervention est moins motivée encore.

3° La transcription de la saisie au greffe, qu'il est superflu de géminer avec la transcription qui se fait au bureau des hypothèques;

4° L'insertion de la saisie sur un tableau placé dans l'auditoire du tribunal, précaution qui n'ajoute rien à la publicité et que l'affiche des placards imprimés supplée avec avantage;

5° Deux publications du cahier des charges, formalités qui ne sont jamais remplies, et qui ne servent qu'à augmenter la taxe des frais;

6° Deux affiches annonçant, l'une la *publication du cahier des charges*, l'autre *l'adjudication préparatoire*. Il n'est de publicité utile que celle qui appelle les enchérisseurs; or, ils ne sont réellement avertis que par l'indication du jour même de la vente, c'est-à-dire du jour où ils doivent se présenter pour faire leurs offres;

7° Deux insertions aux journaux dont le but est le même que celui des premières affiches;

8° Le jugement d'adjudication préparatoire. « On peut douter, avait dit la « section du tribunat, chargée de donner son avis sur cette partie du Code de « procédure, que l'adjudication préparatoire procure les avantages qu'on en « attend. Personne ne se plaît à être adjudicataire conditionnellement, et « l'expérience apprend que les enchères obligées pendant les feux, au moment « d'une adjudication définitive, sont le principal stimulant de l'envie d'acqué-

« rir (1). » Ces sages prévisions se sont trop bien réalisées. Aucune mesure n'a, moins que l'adjucation préparatoire, atteint le résultat qu'on s'en promettait, celui d'assurer par avance à l'immeuble, un enchérisseur qui couvrît la mise à prix du poursuivant; ce dernier seul rapporte toujours cette adjudication, moyennant la plus modique somme ajoutée à sa mise à prix. D'ailleurs les incidents qui naissent de ce jugement, la nécessité de le signifier, l'appel dont il peut être frappé, font de cet acte, qui embarrasse sans fruit la marche de la procédure, l'une des causes principales de ses lenteurs, des dépenses qu'elle entraîne et de ses difficultés.

Ces premières explications données, nous devons motiver les dispositions les plus importantes du projet.

ART. 673. Commandement. Le commandement qui précède la saisie immobilière est spécial; il annonce au débiteur qu'à défaut de paiement ses biens immeubles seront vendus. C'est à sa personne ou à son domicile que la signification en est faite. Dans le second cas, la copie devra-t-elle être toujours laissée au domicile réel? Il suffira de la remettre au domicile élu lorsqu'il en aura été indiqué un pour l'exécution de la convention; ainsi l'ordonne la disposition générale de l'art. 111 du Code civil. La Commission de la Chambre des Pairs proposait d'excepter de cette règle, à cause de l'importance d'un tel acte, le commandement dont il est ici question; cette opinion n'a pas prévalu. C'eût été contester son effet naturel à une convention librement consentie, en vue même de la saisie immobilière et des actes qui la préparent. La rédaction de l'article qui ne déroge pas au principe écrit dans le Code civil, nous a paru aussi devoir être maintenue.

Notre organisation municipale actuelle remplace le maire par ses adjoints, et au besoin, par le plus ancien conseiller municipal; la loi actuelle exige que le visa soit donné par le *maire* ou l'*adjoint*. On a pensé qu'il suffit de parler du maire, ce qui s'entend de tous ceux que la loi désigne pour le suppléer; ce qui écarte en même temps l'idée que nommer l'adjoint, c'est exclure du droit de donner le visa tout autre remplaçant du maire.

Si le commandement est signifié à la personne du débiteur, il est évident que c'est à la mairie du lieu où l'huissier le trouvera, que le visa sera demandé; c'est ce que nous avons cru devoir exprimer, en substituant des expressions plus générales, à celles du projet qui supposent, comme le faisait la loi ancienne, que le visa ne serait jamais donné ailleurs qu'au domicile du débiteur.

ART. 674. Aucune proposition n'a été faite de modifier le délai de 30 jours, qui doit s'écouler entre le commandement et la saisie, délai que la loi du 11 brumaire an VII avait heureusement substitué à celui de 24 heures, qui était seulement exigé dans l'ancien décret. Il en a été autrement de la péremption du commandement par trois mois. La loi que nous venons de citer n'obligeait de renouveler cet acte qu'après six mois. Dans l'intention de diminuer les frais, et afin que la condescendance du créancier ne lui soit pas onéreuse, on a demandé de conserver au commandement son effet pendant une année; c'est avec raison que le projet ne s'est pas rendu à ces considérations. Un intervalle aussi long pouvait laisser le débiteur s'abandonner à une trompeuse sécurité. Averti d'ailleurs par la loi, si le créancier veut accorder un plus long délai, il aura soin de n'y consentir qu'en exigeant le remboursement des frais de l'acte qu'il peut être obligé de renouveler.

Lorsque l'expropriation doit être poursuivie contre un tiers détenteur, en

---

(1) LOCRÉ, t. 23, p. 438.

vertu de l'action hypothécaire, l'art. 2169 du Code civil exige qu'une sommation lui soit faite à trente jours et qu'un commandement soit signifié au débiteur originaire. Cette sommation a le vrai caractère d'un commandement; comme cet acte, et avec lui, elle sera donc périmée par trois mois : cela est de plein droit et n'avait pas besoin d'être exprimé. Ainsi la suppression d'un article, destiné à régler ce cas particulier, a justement été faite sur le projet du gouvernement par la Chambre des Pairs. Votre Commission n'a pu que partager cette opinion.

Avant de s'occuper du mode de la saisie, il est naturel de se demander par qui, et sur quels biens cette procédure peut être dirigée. Mais cette investigation touche tout entière au droit de faire l'expropriation; elle est étrangère à ses formes. C'est à la jurisprudence qu'il appartient de fixer les doutes qui ont pu s'élever sur l'interprétation du titre de l'expropriation forcée qui fait partie du Code civil, et de la loi du 14 novembre 1808, qui a été destinée à le compléter; leurs dispositions continueront à être observées; la loi sur la saisie immobilière sortirait de son objet limité, si elle y apportait quelques changements.

Le procès-verbal de saisie pourrait-il être heureusement remplacé par un acte plus simple et moins coûteux? Nous avons rappelé, tout à l'heure, que la loi du 11 brumaire an VII, faisait résulter la saisie d'une apposition d'affiches. Plusieurs des contrées qui, sous l'Empire, avaient reçu nos Codes, en se soumettant à la conquête, et qui ont apporté, depuis, des changements à la législation française, ont modifié surtout notre procès exécutorial. Une loi de procédure faite pour le canton de Genève, et que l'on y observe à dater de 1819, fait aussi opérer la saisie par une apposition de placards. Le projet du gouvernement n'adopte pas cette innovation. Recourir à la publicité au commencement de la procédure, ce serait hâter l'insolvabilité du débiteur, lorsqu'il pourrait encore, en s'adressant au crédit, échapper à l'expropriation. La forme des affiches, apposées dès ce moment, ne pourrait être économique qu'autant que cette apposition servirait à un double objet, c'est-à-dire, à constater la saisie en annonçant la vente; or, le jour de l'adjudication demeure encore incertain; et quand même on pourrait le connaître, ce jour serait encore trop éloigné pour que le public en fût utilement informé. Le procès-verbal de saisie est nécessairement fait en vue des lieux sur lesquels l'huissier est obligé de se transporter; il présentera ainsi plus d'exactitude pour la rédaction ultérieure du cahier des charges et des affiches elles-mêmes. Enfin ce mode est mieux approprié au but qu'il s'agit d'atteindre, c'est-à-dire, à la main mise de la justice sur l'immeuble saisi. ART. 675. Procès-verbal de saisie.

En reproduisant comme nécessaires, dans cet acte important, les principales énonciations qu'il doit renfermer d'après la loi actuelle, le nouvel art. 675 y apporte un changement qui doit être remarqué. L'obligation de désigner le bien saisi par deux au moins de ses tenants et aboutissants, ne s'étend plus à tous les immeubles; elle n'est appliquée qu'aux saisies de maisons. Pour ces propriétés, en effet, la confrontation est facile à déterminer et la méprise impossible. En est-il de même pour les propriétés rurales! Leur surface étendue peut tromper l'huissier qui ne possède pas, pour s'éclairer, les titres d'acquisition. Une différence dans les noms, souvent dans les simples prénoms, entraîne des erreurs d'autant plus fatales qu'il s'agit d'indications prescrites, à peine de nullité. Que faut-il pour que le procès-verbal remplisse sa destination? qu'il détermine la chose saisie, de manière à ce que l'identité et l'étendue n'en soient pas douteuses. Or, c'est ce qui résultera de la déclaration des bâtiments, s'il y en a, de la nature et de la contenance approximative de chaque pièce; l'huissier dira, par conséquent, quelle en est la mesure, et s'il a saisi un pré, une terre labourable, une vigne ou un bois, il s'expliquera aussi

sur le nom du colon ou fermier, sans oublier la commune et l'arrondissement. L'emplacement plus précis, si ces énonciations ne suffisaient pas, se trouverait indiqué dans la matrice du rôle, dont la copie littérale fera partie du procès-verbal.

ART. 676. Un seul procès-verbal devra comprendre tous les biens dont la saisie aura été faite en même temps. Cependant lorsque ces biens se trouveront situés dans diverses communes, le visa de chaque maire sera obtenu successivement, et avant que l'huissier ne se transporte d'une commune dans une autre. Unité de l'acte de saisie, économie dans les frais, les deux intérêts seront ainsi facilement conciliés.

ART. 677. Une autre innovation du projet a obtenu l'assentiment de la Commission. D'après la loi actuelle, la transcription est le premier acte qui suit le procès-verbal de saisie; la dénonciation n'est faite que postérieurement. C'est frapper le débiteur dans son crédit immobilier, avant de l'avoir averti que le commandement n'est pas demeuré une vaine menace. La raison demandait que l'ordre de ces deux formalités fût changé. La procédure pourrait se prolonger au delà d'une juste mesure, et demeure interrompue, si, entre la saisie et la dénonciation, un long intervalle pouvait s'écouler. Ce délai ne sera que de quinze jours au plus. L'intérêt public exige que le sort de la propriété soit fixé le plus promptement possible. Du reste, les délais des distances demeurent ajoutés à la quinzaine, passé laquelle, si la dénonciation n'avait pas lieu, le procès-verbal devrait être recommencé. La facilité actuelle des communications a permis de porter, par chaque jour, ce délai de trois à cinq myriamètres; et les deux points qui serviront à déterminer la distance, seront, d'une part, le domicile du saisi; de l'autre, le lieu où siége le tribunal; c'est-à-dire, le lieu où le saisi devrait faire valoir ses réclamations, s'il en avait à présenter.

ART. 678. Transcription. La saisie affecte la propriété. Bientôt le débiteur perd le droit d'en disposer. Cette grave modification doit être annoncée à ceux qui ont intérêt de la connaître.

La transcription au bureau des hypothèques est destinée à produire cet effet. Deux changements sont apportés, à ce sujet, à la législation en vigueur. Par une contradiction difficile à justifier, cette législation, qui fait périmer le commandement par trois mois, ne prescrivait aucune limite de temps, entre la saisie et sa transcription. Le projet fixe cette limite à quinzaine après l'acte de dénonciation. En outre, puisque cet acte doit précéder la transcription, laquelle, s'il avait été omis, n'enlèverait pas au débiteur le pouvoir d'aliéner, on a ordonné aussi que la dénonciation sera transcrite. La brièveté nécessaire de cet exploit ajoutera peu d'écritures à la transcription. Il n'y avait donc pas à hésiter, puisqu'il s'agit de rendre complète une formalité aussi essentielle.

La saisie est faite, le débiteur en est informé. Les tiers qui ont intérêt d'en être instruits, peuvent la connaître. Parvenue à ce point, la procédure produit des effets importants. Le moment est venu de les régler.

ART. 681, 682. Ces effets sont relatifs aux fruits du bien saisi, à sa conservation, au pouvoir d'en disposer.

Effets provisoires de la saisie. Quant aux fruits de toute nature, le projet reproduit un principe écrit maintenant dans la loi. Par une fiction légale, ils sont immobilisés, et suivent le sort de l'immeuble, pour être distribués comme son prix, c'est-à-dire non au marc le franc, entre tous les créanciers opposants, mais par privilége et hypothèque, lorsque l'ordre s'ouvrira.

Cette règle est sage; elle est destinée à éviter des procédures particulières, et des distributions par contribution, dont les frais absorberaient la valeur. En posant le principe, la loi actuelle accompagne l'exécution de conséquences qui en détruisent tout l'avantage.

Cette loi prévoit deux hypothèses. Ou l'immeuble est exploité par le débi-

teur, ou il est en location. Dans le premier cas, si, déterminés par des motifs d'humanité, les créanciers laissent le saisi jouir des fruits, c'est à lui qu'ils devront en demander compte.

Mais ils peuvent aussi faire, avec la permission du juge, la coupe ou la vente des fruits pendants par racines. Là s'arrête la prescription de l'article 688 actuel. Il en a été conclu, la loi sur les saisies immobilières ne s'expliquant pas autrement, qu'il devait être procédé comme pour une *saisie-brandon;* cette circonstance contribue encore à déterminer les créanciers à laisser les fruits leur échapper, et s'ils agissent avec plus de rigueur, la valeur de ces fruits suffit à peine pour payer des procès-verbaux de saisie, des gardiens, des placards, des enchères, des ventes publiques.

S'il y a bail, la loi actuelle n'autorise que la voie de la saisie-arrêt, ce qui entraîne une instance particulière pour chaque poursuite exercée; trois parties en cause; dans chacune, autant de déclarations de tiers saisi, autant de jugements de validité qu'il y a de fermiers ou locataires.

Quand même on devrait sortir des voies accoutumées de la procédure, il faudrait remédier à un état de choses qui accuse hautement l'imprévoyance de la législation.

Après avoir expliqué ce qui doit arriver lorsque le saisi est laissé en possession, le projet déclare qu'il ne tiendra qu'au saisissant et aux créanciers inscrits d'empêcher le débiteur de recueillir les fruits des biens saisis; ainsi le commandent leur droit et sa position. Le président donnera alors, sur simple requête, l'autorisation de couper les fruits pendants par racines. Son intervention pour être efficace doit demeurer presque souveraine. L'ordonnance qu'il rendra ne sera pas susceptible d'opposition. L'appel même n'en suspendra pas l'exécution. Dans le mois de la récolte il y aura vente des fruits, par officiers publics ou de toute autre manière. Le président en décidera encore. Quoique ce moyen ne soit pas interdit, il ne sera donc pas nécessaire de recourir à des enchères : lorsque, par exemple, il s'agira de denrées que l'on peut vendre au taux des mercuriales, pourquoi exiger d'autres précautions plus coûteuses pour en obtenir le juste prix? Permettre même une vente à l'amiable par le créancier autorisé, est un pouvoir qui ne dépassera pas les limites de l'autorité du président, s'il croit à la solvabilité de ce créancier et si sa probité le rassure complétement. Dans tous les cas, le produit de la vente est mis en sûreté à la Caisse des consignations.

Relativement aux immeubles loués ou affermés, il a été nécessaire de se rendre raison et du droit des créanciers et de la forme dans laquelle ce droit peut s'exercer.

Quels que soient la date et le mode du bail, l'annulation en pourra être prononcée sur la poursuite du saisissant ou des autres créanciers, si ce bail a été consenti en vue de les tromper, soit par des anticipations sur les loyers et fermages, soit par d'autres clauses qui auraient le même effet. L'action de fraude est réservée de plein droit. Ce principe, écrit dans l'art. 1167 du Code civil, n'avait pas besoin d'être reproduit.

Mais si le bail est postérieur au commandement, ou s'il n'a pas date certaine antérieure, sa stipulation seule, en de telles circonstances, rend la convention suspecte. Le projet, conformément à la loi actuelle, la déclarant nulle de plein droit, il suffira que les créanciers ou l'adjudicataire demandent cette annulation. Ainsi, quant à la faculté de louer ou d'affermer l'immeuble saisi, l'incapacité du débiteur remonte, par exception, jusqu'au commandement. Mais un grand nombre de baux se passent de bonne foi, sans présentation à l'enregistrement; la commission a cru devoir ne pas étendre la rigueur du principe de la nullité de plein droit jusqu'au bail qui, sans avoir date certaine avant le commandement, aurait reçu auparavant un commencement d'exécution. Le nouvel ART. 683.

article 683 se trouve ainsi mis en harmonie avec l'article 1715 du Code civil.

ART. 684. En ce qui concerne le moyen par lequel les créanciers pourront faire tourner, au profit de la saisie les loyers et fermages, le projet substitue à la procédure en saisie-arrêt un simple acte d'opposition. Cette déclaration suffira pour que les fermiers et locataires ne puissent, sans s'exposer à payer deux fois, se libérer aux mains du débiteur. Ils attendront la signification des bordereaux de collocation; à moins qu'auparavant ils ne préfèrent verser à la caisse des consignations. Cette confiance pourrait avoir ses dangers; il y est remédié en donnant le droit aux créanciers de contraindre aussi les fermiers ou locataires à consigner les sommes dont ils seraient débiteurs. Il y a tout lieu d'espérer que, pendant une procédure qui ne saurait avoir une longue durée, ces moyens simples n'offriront pas d'inconvénients, et qu'en général les difficultés, s'il s'en élève, seront réservées pour être vidées dans la poursuite de l'ordre, sans diminution du gage des créanciers.

ART. 685. Le saisi qui commet des dégradations ou se livre à des coupes de bois, s'expose à des dommages-intérêts, à raison desquels il continuera d'être contraignable par corps. La loi actuelle réserve en outre la poursuite criminelle. Cette déclaration était sans résultat, sous l'empire de l'ancien Code pénal, qui ne prononçait aucune peine contre le saisi, lorsque, dans l'intention de nuire à autrui, il enlevait sa propre chose, ou l'incendiait. Le Code pénal révisé en 1832 a justement étendu sa prévision sur des faits aussi coupables. Ce sont aussi celles de ses dispositions qui se rapportent à cet objet auxquelles renverra à l'avenir le Code de procédure.

ART. 686. L'interdiction d'aliéner qui commençait à la dénonciation, datera maintenant de la transcription même, qui est l'acte auquel la loi fixe à l'avenir les divers effets provisoires produits par la saisie. Ce changement est la conséquence obligée de l'interversion apportée dans l'ordre de ces deux actes.

ART. 687, 688, 689. Les effets de l'aliénation qui serait faite postérieurement, demeurent réglés ainsi qu'ils le sont par la loi actuelle. Seulement l'obligation de consigner est étendue avec raison à la créance du saisissant, et n'est plus limitée à celles des seuls créanciers inscrits. L'article 2124 du Code civil, déclare incapable de consentir une hypothèque, celui qui ne peut aliéner. Le plus grand nombre des jurisconsultes a refusé d'appliquer cette règle générale à l'incapacité du saisi, qui est seulement relative; tandis que l'article 2124 n'a eu en vue qu'une incapacité personnelle et absolue. L'aliénation de l'immeuble après la saisie, obligerait à recommencer la poursuite contre un tiers acquéreur. L'hypothèque consentie en ce moment, peut fournir un secours utile au débiteur et n'aura pas l'inconvénient de la vente. Il n'y a donc pas d'analogie entre les deux actes; la prohibition ne saurait s'étendre du cas prévu à celui qui ne l'est pas, cela n'avait pas besoin d'être exprimé; il suffit que la faculté d'aliéner soit seule interdite pour que celle de donner en hypothèque demeure permise.

Ces points réglés, la procédure reprend son cours. Dans son ordre naturel, que doit-elle encore comprendre? La fixation des conditions de la vente, l'appel des parties intéressées pour qu'elles concourent à ces conditions, ou les ratifient par leur silence, l'annonce de la vente au public, l'adjudication, ses conséquences.

ART. 690. Cahier des charges. Il est pourvu au premier objet par le dépôt d'un cahier des charges au greffe, dans les vingt jours de la transcription. C'est au poursuivant de fixer la mise à prix; la concurrence et la chaleur de l'enchère remédieront à l'insuffisance de cette fixation.

L'établissement de la propriété, consigné dans le cahier des charges, offrirait sans doute un grand avantage en augmentant la confiance des enchérisseurs; mais imposer cette condition au saisissant, qui ne possède pas les titres

d'acquisition, qui ne peut les obtenir du saisi contre lequel il est en état d'hostilité déclarée, c'eût été demander l'impossible, ou s'exposer à n'obtenir que de trompeuses indications.

La triple publication du cahier des charges et l'adjudication préparatoire, qui ont lieu actuellement produisent au moins cet effet utile, de donner le temps aux divers intéressés de vérifier les conditions de l'enchère et de les faire rectifier. La dernière de ces formalités sert aussi à déterminer le moment auquel toutes les nullités antérieures doivent être proposées à peine de déchéance. Mais quand un seul de ces actes peut suffire pour atteindre ces résultats, pourquoi en exiger quatre? Le projet les remplace donc désormais par une publication du cahier des charges. Pour mettre un terme aux demandes de modification de ce cahier, il est dit qu'il ne pourra plus en être proposé trois jours avant cette publication. ART. 694, 695.

Trente jours au moins, quarante au plus sépareront cette formalité du dépôt antérieur du cahier des charges; et ce délai ne s'explique pas seulement par l'intention de permettre d'en examiner et d'en débattre les conditions. C'est pendant cet intervalle qu'une sommation spéciale est donnée au saisi d'en prendre communication. A ce moment se place une sommation pareille qui doit être signifiée à tous les créanciers inscrits, qui, dès lors, deviennent parties dans une poursuite qui aura pour résultat de disposer de leur gage, et sans le consentement desquels, désormais, la radiation de la saisie demeure interdite.

L'appel des créanciers inscrits est motivé surtout par l'effet que l'adjudication doit produire sur leur droit hypothécaire. Ce droit se trouve éteint; de l'immeuble il passera sur le prix qui en proviendra; il est donc indispensable de les avertir, afin qu'ils veillent à ce que ce prix s'élève jusqu'à la valeur réelle de l'immeuble, en recherchant des enchérisseurs, en le devenant eux-mêmes, en usant au besoin de la faculté de surenchérir. ART. 692. Notifications aux créanciers.

Mais le Code civil crée des hypothèques qui existent indépendamment de l'inscription; celles des mineurs ou interdits sur les biens de leurs tuteurs, et celles des femmes sur les biens de leurs maris.

Longtemps la Cour de cassation a décidé que la vente forcée purge aussi ces hypothèques quoique ceux à qui elles appartiennent ne soient pas appelés à la saisie immobilière; il en était ainsi dans l'ancienne procédure par décret. Depuis 1833 cette jurisprudence a changé; elle est fondée, en dernière analyse, sur ce motif unique. Les créanciers, ayant hypothèque légale non inscrite, ne sont point appelés pour assister à la poursuite; ils ne peuvent venir y défendre leurs droits; il y aurait injustice à les en dépouiller. Leur hypothèque survivra dès lors à l'adjudication.

Puisqu'il s'agit de faire une loi nouvelle sur la saisie immobilière, il y a donc lieu de se demander s'il est vrai que ces droits d'hypothèque doivent périr par l'adjudication. Si la réponse est affirmative l'avertissement préalable aux créanciers ayant hypothèque légale, ne pourra être négligé. Le moment est venu, par conséquent, d'examiner cette question, l'une des plus controversées que la discussion du projet ait fait naître.

Après des hésitations que la difficulté de la matière explique suffisamment, la majorité de votre commission s'est arrêtée à l'opinion qui a déterminé la chambre des Pairs. Elle a pensé que l'hypothèque légale ne devait pas être déclarée éteinte par l'adjudication, et que cette extinction ne pouvait résulter que de l'accomplissement des formalités prescrites par les art. 2193 et 2194 du Code civil.

A l'appui de l'opinion contraire qu'a soutenue la Commission de la chambre des Pairs, on a dit, d'abord, qu'il s'agit ici de régler l'un des effets de l'adjudication. Déterminer cet effet ce n'est donc pas sortir de la matière qui fait l'objet du projet; c'est s'y renfermer au contraire. La loi civile est muette, quant

aux résultats de l'adjudication, sur l'hypothèque inscrite; cette hypothèque est purgée cependant; et cette conséquence s'induit seulement de la loi de procédure. Pourquoi serait-il moins naturel d'écrire dans cette loi, qu'une autre espèce d'hypothèque ne survivra point, pareillement à l'adjudication, et renvoyer jusqu'à la réforme très incertaine du régime hypothécaire la déclaration d'un principe dont il ne s'agit plus que de rechercher la justice et l'utilité?

Il est trouvé juste qu'après une adjudication d'immeubles, l'acquéreur remette son titre dans un dépôt public, qu'il en notifie l'extrait au créancier jouissant de la faveur d'une hypothèque légale; qu'il livre cet extrait à la publicité; qu'après deux mois de délai, le droit de ce créancier, bien que son incapacité le protégeât, se trouve perdu s'il n'est pas manifesté par une inscription. Comment pourrait-il être injuste, pourvu que l'on accomplisse avant l'aliénation les mêmes formalités de notification, de dépôt au greffe, de publicité, pourvu que l'on satisfasse aux mêmes conditions de temps, d'en faire découler des résultats identiques?

L'utilité de ce mode consisterait à donner plus de réalité et de faveur à la vente consommée en justice en délivrant l'adjudicataire d'une crainte de trouble. Un jugement le déclare propriétaire parce qu'il a surmonté toutes les enchères; une surenchère était permise pendant huit jours; le délai en est expiré, il demeure donc légalement reconnu que l'acquisition s'est faite au juste prix. Cependant une hypothèque jusque-là occulte, se révèle; le créancier qui, peut-être, a gardé un silence volontaire, pourra s'inscrire encore; afin de réaliser son droit, il ne tiendra qu'à lui de faire revivre cette faculté de surenchère que tout autre a perdue : une offre du 10e suffira de sa part pour détruire tout ce qui s'est fait, si l'acquéreur ne veut pas consentir à une onéreuse composition. Il n'existe donc, en dernier résultat, aucune rigueur à déplacer seulement le temps de la purge; des motifs graves d'équité envers l'adjudicataire, qui se traduisent en avantages pour le crédit public, et en élévation du prix des immeubles, appuient cette innovation.

Malgré la force de ces raisons, déjà nous avons dit que la majorité n'a pu se décider à les partager, non qu'elle ait pensé que la déclaration du principe de la purge ne se trouvât point à sa place dans la loi de la saisie immobilière. D'autres motifs l'ont touchée davantage.

Quel est le but principal qu'il s'agit d'atteindre? L'économie dans les frais de justice, qui pèsent principalement sur les expropriations des petits immeubles, que le niveau de nos tarifs rend aussi coûteuses que celles des immeubles de grande valeur. Or, la purge de l'hypothèque légale est facultative : la fait qui veut. Nombre d'adjudicataires s'en dispensent en ce moment, lorsqu'ils ont la certitude qu'aucune recherche de ce côté ne les menace. Mettre à la charge du poursuivant cette formalité, ce serait sans doute en diminuer un peu la dépense relative; car le dépôt actuel du cahier des charges, qui doit toujours avoir lieu, dispenserait du dépôt qu'exige, après la vente, l'art. 2194. Mais c'est aussi vouloir que cette dépense ne puisse jamais être évitée, lorsqu'en ce moment elle l'est peut-être dans la moitié des expropriations.

Cette considération n'a cependant exercé sur la Commission qu'une influence secondaire. Elle s'est demandé surtout s'il était vrai que l'obligation d'appeler à la procédure les créanciers ayant hypothèque légale, dût donner plus de confiance dans les adjudications? Ce serait au poursuivant de faire cet appel, c'est-à-dire de préparer la purge. Quand il s'agit des créanciers inscrits, on comprend que son initiative soit rassurante; car, il a procédé d'après un guide sûr, le certificat des inscriptions, dont l'examen peut ultérieurement apprendre à reconnaître si aucune omission n'a été faite. En est-il de même en ce qui concerne les créanciers ayant hypothèque légale? Le poursuivant ne possède, pour savoir s'il en existe, et connaître leur domicile, aucun document légal et indiqué par

avance. Comme il lui arrivera d'adresser des sommations inutiles, pour assister à la publication du cahier des charges, il en omettra qui étaient indispensables. Combien n'est-il pas de propriétaires, dans les grandes villes, dont l'état de famille est mal connu? Pour échapper aux craintes qu'il conservera, l'adjudicataire n'aura qu'une ressource, celle de refaire une procédure de laquelle dépend sa sécurité, et dont il soupçonnera l'imperfection. Ainsi, tantôt la purge se fera quand l'adjudicataire s'en serait dispensé; tantôt le nouveau mode de purge n'aura conduit qu'à sa gémination.

S'il arrive que l'adjudicataire, ayant montré plus de confiance, se trouve cependant recherché, parce que le poursuivant n'aura su découvrir le domicile d'un mineur devenu majeur, d'un subrogé tuteur, d'une femme séparée, ou parce que l'huissier aura commis une nullité de signification, sans doute il lui restera un recours contre celui au nom de qui se sera faite la procédure irrégulière : mais alors s'opérera un déplacement de garantie, d'autant plus grave et plus fâcheux, que tout sera probablement consommé, que le poursuivant devra rendre un prix touché par d'autres que par lui, et qui ne le restitueront pas eux-mêmes. Dans l'ordre naturel, c'est à l'adjudicataire de se donner à lui-même cette sécurité que doit opérer l'élimination de l'hypothèque légale : continuons à lui en laisser la charge avec la responsabilité.

D'ailleurs ne s'exagère-t-on pas les inconvénients du mode actuel? Lorsqu'une adjudication est rapportée, c'est pendant les délais qu'entraîne l'ordre que la procédure en purge s'accomplit. Tout se réduit, pour l'acquéreur, à mettre en demeure des créanciers éventuels, afin qu'ils prennent part à la distribution, s'ils le jugent convenable. Peu lui importe qui recevra le prix, pourvu qu'il le paie valablement. Il n'est donc pas exact de dire que la possibilité de l'existence d'une hypothèque occulte, au moment de la vente, puisse en altérer la sécurité. La crainte d'une surenchère que ferait ce créancier, resté jusque-là inconnu, est peu redoutable. L'expérience démontre qu'il n'y a presque pas d'exemple qu'on ait usé de ce droit extrême; tout se borne à faire valoir dans l'ordre l'hypothèque elle-même. Or, il dépend de l'adjudicataire que l'exercice de cette hypothèque ait lieu à temps, sans aggravation de sa position, sans lui imposer l'obligation de rien ajouter à son prix. S'il en est autrement, c'est qu'il aura mal à propos omis de faire la purge, ou l'aura faite quand l'ordre était clos, ou l'aura mal faite; dans tous les cas, il n'aura tenu qu'à lui d'être en sûreté. Pour chaque droit, la loi n'est tenue qu'à une chose, c'est de placer à la portée de ceux à qui ce droit appartient, le moyen facile et sûr de le conserver. Ainsi, l'appel des créanciers continuera à ne s'adresser qu'à ceux qui ont pris inscription.

Les conditions de l'enchère étant réglées, avec la contradiction possible des seuls intéressés qui aient dû y être appelés, le moment de l'adjudication étant fixé à trente jours au moins, et soixante au plus, le temps est venu d'informer de la vente le public qui, auparavant, eût été averti sans utilité. Il est bien reconnu que deux modes seulement peuvent réaliser cet appel : des affiches, et l'insertion aux journaux. **ART. 699, 700.** **Moyens de publicité. Affiches.**

Quant au premier mode, les lieux d'affiches sont choisis parmi les plus fréquentés; le projet nomme la porte extérieure des mairies du domicile du saisi et des communes de la situation des biens. Cela peut être utile, lorsque la mairie n'est pas située sur la principale place de la commune. Il y a donc lieu d'approuver cette addition faite par le projet à la nomenclature du Code de procédure; ainsi que quelques autres changements destinés à décider des questions que la jurisprudence a signalées. En donnant son adhésion à l'article 699, amendé par la Chambre des Pairs, votre Commission croit devoir néanmoins y faire un changement. Que la saisie soit affichée *à la porte du domicile du saisi, à la principale place de sa commune, et à la porte du tribunal de ce domicile,* **ART. 699.**

c'est là assurément un moyen de publicité, que de simples considérations ne doivent pas faire négliger. Mais, ces formalités d'affiches n'ont plus d'utilité, si le saisi demeure au loin, là où il n'est pas permis d'espérer que l'on trouvera des acheteurs pour ses biens; il n'en résulterait qu'un moyen de plus de discréditer le débiteur, sans avantage pour la vente. Ce domicile peut être situé à une grande distance. Exiger que les affiches y soient apposées, c'est vouloir donner le temps d'en rapporter la preuve. Les délais, à l'avenir, fort abrégés, pourraient être cause qu'au jour fixé pour l'adjudication, cette preuve ne se trouverait pas dans les mains du poursuivant. Ces raisons réunies nous ont déterminés à ne demander ces affiches que lorsqu'elles peuvent véritablement ajouter à la publicité de l'adjudication. Le poursuivant en sera dispensé, quand le domicile du saisi se trouvera situé hors du département dans lequel se poursuit la vente. Il suffira alors des autres affiches exigées par l'art. 699.

Conformément à l'une des dispositions finales du projet de loi, il doit être pourvu par des mesures d'administration à la conservation des affiches; pourquoi, dès lors, la répétition de cette formalité? L'apposition qui aura été faite, et qui renfermera toutes les indications nécessaires, ne produira-t-elle pas le même résultat que si on la renouvelait fréquemment, fût-ce même une fois par jour, et jusqu'à celui de la vente, qui s'y trouvera indiqué?

ART. 700. Il pourra, au reste, être passé en taxe un plus grand nombre de placards que ceux dont l'apposition est obligée. Pour les petites propriétés et dans les petites villes ou communes, le juge ne tolérera pas cet excédant. Ailleurs, et pour les propriétés importantes, ce sera à lui de veiller à l'exercice d'une faculté qu'il saura modérer, et qui accroîtra fort peu les droits fiscaux, parce que ces affiches de surérogation seront sur du papier timbré à raison de dix et cinq centimes seulement.

ART. 696. Annonces par les journaux. L'insertion aux journaux a donné lieu à plus de difficultés. D'abord, n'en sera-t-il fait qu'une seule? L'opinion a été exprimée dans le sein de la commission, que deux annonces par cette voie fussent obligatoires. Une feuille de journal, a-t-on dit, n'a pas la permanence de l'affiche. Celle du jour, remplacée par la feuille du lendemain, est bientôt oubliée. L'annonce peut échapper à ceux qui, avertis, se seraient présentés aux enchères. Une double insertion offre plus de garanties contre le calcul intéressé du poursuivant qui, voulant peut-être devenir adjudicataire, ne chercherа qu'à diminuer les moyens de publicité. Il dépend du juge, comme pour les affiches, d'autoriser des insertions plus nombreuses. Faut-il aussi, en ne voulant qu'une annonce obligée, laisser au juge moins d'autorité, pour résister aux demandes d'insertions facultatives que le désir d'augmenter la taxe des frais, plus que l'intérêt de la vente, porterait à lui adresser? Deux insertions à quelques jours d'intervalle ne changeraient rien à l'économie du projet, et ne forceraient pas d'augmenter le délai entre la publication du cahier des charges et l'adjudication.

La majorité de la commission a répondu qu'il ne fallait pas raisonner comme si l'annonce par le journal était le seul moyen de faire connaître la vente au public, que les affiches et la solennité de l'expropriation elle-même suppléent à ce que ce mode pourrait avoir d'incomplet, que le magistrat saura ne permettre une insertion extraordinaire qu'avec mesure, quand la nécessité lui en sera démontrée, et seulement, ainsi que l'énonce l'art. 697, si l'importance des biens paraît l'exiger.

Mais le choix du journal sera-t-il libre de la part du poursuivant? Cette liberté existe aujourd'hui, et cependant il est reconnu que les annonces judiciaires se concentrent, en général, dans un petit nombre de feuilles spéciales. Malgré la connaissance de ce fait, la Chambre des Pairs, adoptant en cela la proposition du gouvernement, a pensé que l'intérêt de la vente commandait plus de précaution. Plus le nombre des formalités de publication est réduit,

plus il importe que chacune produise l'effet qu'il est juste d'en attendre. Une vente très importante pourrait, soit dans la vue d'éloigner les concurrents, soit par de simples motifs de préférence, n'être portée que sur une feuille dépourvue de lecteurs : elle y serait plutôt cachée que publiée. Le public doit savoir, d'ailleurs, avec certitude, dans quels journaux ces sortes d'annonces sont habituellement faites, afin qu'il y porte exclusivement ses recherches. La réforme de la législation sur les ventes immobilières entraînait donc, comme conséquence nécessaire, l'attribution à l'autorité publique du droit de désigner les feuilles d'annonces, ainsi que cela se pratique depuis longtemps, avec avantage, pour la publication des actes de société.

Toute intervention d'un pouvoir auquel pourraient être supposés des motifs étrangers à l'objet direct d'une semblable indication, a dû être écartée avec soin. Le gouvernement avait d'abord chargé de cette mission le tribunal de l'arrondissement : la Chambre des Pairs la confie à la Cour royale, chambres réunies. Votre Commission donne la préférence à la première proposition. La seconde aurait entraîné une solennité peu en harmonie avec la décision fort simple qu'il s'agirait de prendre. L'attribution de ce pouvoir au tribunal a paru aussi plus naturelle. Il est question de publier ses actes mêmes, ou ceux qui ressortissent de son autorité; c'est donc à lui de déclarer comment ces actes recevront un complément qui leur est nécessaire. Le tribunal fait la taxe des frais dans les ventes judiciaires. Quelle autre juridiction fixera plus convenablement le tarif des insertions au journal, ce qui formera une taxe anticipée de toutes les annonces que la feuille publique recevra? Comme l'existence du journal peut subir des modifications, la délibération à prendre devra se renouveler chaque année. S'il existe un journal dans l'arrondissement, et surtout un journal d'annonces judiciaires, il obtiendra probablement la préférence, mais en tant qu'il remplira les conditions désirables de publicité. S'il en était autrement, l'indication devrait porter sur un autre journal du département. On ne peut que s'en rapporter, à cet égard, à l'appréciation impartiale du tribunal.

Une autre faculté a dû lui être déférée, celle de ne désigner qu'un journal ou d'en choisir plusieurs. Le premier parti sera sans doute suivi le plus ordinairement. Mais dans les arrondissements où se trouvent de grandes villes, là où le nombre des annonces est considérable, ne les permettre qu'en un seul journal, ce serait provoquer des réclamations qui, pour être inspirées par un intérêt de profession, ne puiseraient pas moins une juste autorité dans des motifs d'intérêt général. A cause de la rigueur des délais et de la multiplicité des annonces, on pourrait se voir exposé à des retards préjudiciables que préviendra une concurrence limitée, qui peut amener une modération dans les tarifs, dont les justiciables profiteront.

Au reste, dans l'exercice d'un pouvoir nouveau, qui se liera intimement à la bonne administration de la justice, le tribunal saura toujours se défendre des concessions qui lui seraient demandées par d'autres considérations.

La taxe des frais par le jugement même est exigée dans diverses matières de procédure. Il existe encore plus de motifs pour prescrire une mesure analogue dans la poursuite en saisie immobilière, dont la durée permet à l'avoué de faire marcher son rôle de frais avec chaque acte auquel il se livre. ART. 701

Annoncée avant l'ouverture des enchères, cette taxe ne pourra plus être changée et tromper les prévisions auxquelles elle aura donné lieu. Toutefois votre commission, en adoptant cette règle salutaire, ne croit pas devoir dire, ainsi que cela est écrit dans le projet amendé par la Chambre des Pairs, que le montant de la taxe *pourra seul être mis à la charge de l'adjudicataire.*

Suivant le droit commun, les frais de poursuite sont payés en déduction du prix, parce qu'ayant servi à réaliser le gage commun, ils ont tourné au profit de tous les créanciers (art. 2101 du Code civil). L'adjudicataire n'en est tenu

au delà du prix, qu'autant que le cahier des charges en a fait l'une des conditions de l'adjudication; et cette clause s'y trouve ordinairement écrite. L'article doit, dès lors, s'exprimer en termes plus généraux et qui ne laissent pas supposer qu'on pourrait mettre à la charge du prix des frais non taxés excédant ceux que l'adjudicataire supporterait personnellement.

ART. 702, 703, 704. Sous la loi du 11 brumaire an VII, la remise de l'adjudication était obligée lorsque les offres n'atteignaient pas certaine valeur de l'immeuble, appréciée d'après la matrice des rôles. Il avait été abusé de cette faculté qui reposait, d'ailleurs, sur une fausse base, à raison de l'imperfection des évaluations cadastrales. Le Code de procédure ne l'a pas reproduite. Cependant, tout en gardant le silence sur le droit de remettre l'adjudication, le Code ne l'interdit point formellement, et la nécessité l'a fait admettre, en certains cas, par la jurisprudence. Mais un doute est resté : de nouvelles affiches seront-elles nécessaires? Le projet énonce d'abord la règle générale qu'au jour fixé l'adjudication devra être rapportée. Les enchérisseurs se présenteront avec des intentions sérieuses d'acquérir, s'ils savent bien que leur déplacement pourra être utile. Le droit de renvoyer l'adjudication à un délai limité est ensuite conféré expressément au tribunal; il ne l'exercera que sur la demande de l'une des parties intéressées. La loi n'entend par là que le poursuivant, le saisi ou l'un des créanciers inscrits. Il faudra des causes graves dûment justifiées, l'existence d'un incident, par exemple, qui ne serait pas définitivement jugé, ou un accident de force majeure qui aurait éloigné les enchérisseurs. A ce point de la procédure, une espérance de paiement que le saisi prétendrait faire concevoir encore, ne pourrait avoir le caractère de gravité qui est exigé. La remise rend indispensable une seconde apposition d'affiches et une nouvelle insertion au journal. Il faut bien faire connaître le jour de la vente qui, par l'événement, a été inexactement annoncé. La considération de ces frais nouveaux rendra le tribunal très réservé dans l'exercice du droit de renvoyer l'adjudication.

ART. 705, 706, 707. Adjudication. Les art. 705, 706 et 707, relatifs à la réception des enchères et à la forme de l'adjudication, n'exigent aucune explication; seulement, on remarquera, à la fin du projet, une disposition par laquelle il est permis de déterminer, par ordonnance, un mode qui pourrait être substitué avec avantage au vieil usage des trois bougies, après l'extinction desquelles l'enchère n'étant pas couverte, l'adjudication est prononcée.

ART. 708. Surenchère. Nos diverses législations ont toujours supposé que les ventes publiques qui se font sans que le propriétaire ait le choix de ses acquéreurs, sans qu'il débatte avec eux ses conditions, et soit libre de fixer le moment de l'adjudication, peuvent ne pas atteindre le juste prix. Des précautions, souvent excessives, ont été prises contre l'inconvénient d'une mévente. Le Code de procédure a substitué à ces divers moyens le droit de surenchère, et ne l'a ouvert qu'à la personne qui offrira un quart au delà du prix produit par l'adjudication. L'expérience a réclamé contre cette fixation. Celui qui ne peut surenchérir que du quart, a besoin, pour s'y déterminer, d'être convaincu qu'il existe une lésion supérieure à cette quotité, afin de conserver la chance que son offre soit couverte, s'il ne veut pas devenir acquéreur. La loi n'atteint donc pas complétement son but, quand elle laisse les divers intéressés sans recours contre un préjudice égal au moins au quart de la valeur de leur gage. Fallait-il cependant n'exiger qu'une offre du dixième, comme en vente volontaire? C'eût été se livrer à l'exagération dans un sens contraire. Une offre aussi peu importante doit suffire dans les ventes à l'amiable, parce qu'elles se font sans le concours du public, et même en l'absence des créanciers intéressés. Il était donc juste de leur donner un moyen facile d'élever l'immeuble qui leur est affecté, jusqu'à la valeur qui a dû déterminer leur prêt hypothécaire. Dans une vente publique, les simulations de prix sont impossibles; la concurrence a pu s'établir; les créan-

ciers inscrits ont été appelés ; ils ont eu la faculté d'enchérir. Il ne convenait donc pas d'abaisser, en vente forcée, la surenchère jusqu'au niveau de ce droit quand il s'exerce en vente volontaire. Mais, afin de lui donner plus de réalité qu'il n'en a en ce moment, le projet nous a paru s'arrêter à un taux raisonnable, qui tient compte suffisamment de la différence entre les deux natures de ventes ; il fait descendre le droit de surenchère du quart au sixième. Du reste, la durée de l'incertitude qui pèse sur l'acquéreur n'est pas prolongée au delà des huit jours accordés par la loi actuelle.

Quelques différences relatives à la forme dans laquelle sera réalisée la surenchère, doivent être encore signalées entre cette loi et le projet ; elles sont toujours conçues dans l'intention de régulariser la procédure, de la rendre rapide, d'en assurer l'effet.

1° A l'avenir, la surenchère ne pourra être faite que par ministère d'avoué, ce qui préviendra l'inconvénient des surenchères hasardées par des insolvables, dans l'espérance d'imposer un sacrifice à l'adjudicataire. Il n'y a pas de raison, d'ailleurs, pour recevoir le renouvellement de l'enchère autrement que n'est reçue l'enchère elle-même. **Art. 709.**

2° La surenchère ne pourra être rétractée ; car elle profite à tous les intéressés. D'autres ont pu ne pas recourir à cette voie, parce que la surenchère déjà inscrite au greffe leur annonçait que l'immeuble serait remis en vente.

3° La sommation à fin d'assister à l'adjudication, sera donnée pour une audience éloignée au moins de quinzaine, et il y aura des affiches et des insertions au journal ; seul moyen de publier de nouveau la mise en vente.

4° Puisque la surenchère profite à toutes les parties en cause, les créanciers inscrits et le saisi lui-même pourront faire la dénonciation que le surenchérisseur négligerait. La surenchère ne demeurera sans effet qu'autant qu'il conviendrait à tous de la laisser impoursuivie.

5° Toute personne est reçue à surenchérir, c'est ce qu'admet la loi actuelle ; pourquoi toute personne ne pourrait-elle prendre part aux enchères qui seront renouvelées ? Ce principe remplacera l'ancien art. 712, qui n'établissait de concurrence qu'entre l'adjudicataire et le surenchérisseur. **Art. 710.**

6° S'il arrive enfin qu'à la suite de l'accomplissement des formalités pour la purge des hypothèques légales, un créancier ayant une hypothèque de ce genre prenne inscription, il pourra sans doute exercer son droit de suite sur l'immeuble, mais sans être admis à porter ce droit jusqu'à la surenchère, lorsque déjà une seconde adjudication aura eu lieu après la surenchère du sixième. Cette épreuve offre, même au créancier que protégerait une présomption légale d'incapacité, une suffisante garantie que le juste prix a été atteint.

Tous ceux que la loi déclare capables de contracter peuvent se rendre adjudicataires, hors ceux qu'elle en excepte formellement. L'exception ne portera plus, comme dans l'ancien art. 713, sur les membres formant le parquet du ressort ; elle est restreinte aux membres du tribunal duquel émane l'adjudication. Leur influence directe peut seule faire craindre qu'elle n'ait l'effet d'éloigner les enchérisseurs. La même prohibition comprend le saisi et les personnes notoirement insolvables. Le projet nomme encore l'avoué du poursuivant. On peut dire que ce n'est là qu'une application de l'art. 1596 du Code civil, qui défend *aux mandataires* de rapporter l'adjudication des biens qu'ils sont chargés de vendre. L'avoué fait la procédure et dresse le cahier des charges, c'est-à-dire les conditions de la vente ; lui permettre d'enchérir en son nom, ne serait-ce pas, quand il aurait d'avance cette intention, le placer dans une position difficile, c'est-à-dire entre son devoir comme mandataire de son client et son intérêt personnel? **Art. 711. Qui peut se rendre adjudicataire.**

Cette défense faite à l'avoué poursuivant d'enchérir pour lui-même n'est pas, d'ailleurs, en contradiction avec la disposition de l'art. 707, portant que, faute

d'avoir fait, dans les trois jours, sa déclaration de command, l'*avoué* sera réputé adjudicataire pour son propre compte. Il suit de là que si l'avoué poursuivant, après s'être rendu adjudicataire, fait, dans les trois jours, cette déclaration, il est déchargé, comme le serait tout autre avoué, et l'adjudication est valable pour la personne qu'il a nommée; mais, s'il ne déclare pas avoir rapporté l'adjudication pour un autre, alors les divers intéressés à la vente sont libres d'en demander l'annulation qui n'a pas lieu de plein droit. L'avoué reste même passible de dommages-intérêts, si son intervention personnelle dans l'adjudication en avait entraîné.

ART. 712, 713, 714. Après diverses dispositions relatives à la forme du jugement d'adjudication, aux obligations que l'adjudicataire doit accomplir immédiatement, et aux frais extraordinaires de poursuite qui seront payés par privilége sur le prix, quand il en aura été ainsi ordonné par jugement, dispositions reproduites de la loi actuelle, le projet attache la peine de nullité à l'inobservation des formalités les plus essentielles de la saisie immobilière.

ART. 715. Nullités. Cette sanction, en harmonie avec l'ensemble du Code de procédure, est seule efficace. Quand une loi est raisonnable, quand elle est claire et ne veut pas être bravée en vain, l'intelligence de ses dispositions devient bientôt familière.

On en est arrivé à ce point dans l'application de la loi actuelle. Une législation qui n'introduit pas de nouvelles prescriptions, qui retranche seulement certaines formes et abrége les délais, ne peut qu'offrir moins de difficultés d'exécution. Nous ajoutons que les formalités devenant moins nombreuses, il résulte de là une raison de plus d'en assurer avec rigueur l'accomplissement.

Aux articles qui sont cités dans le projet comme devant être observés à peine de nullité, nous croyons devoir joindre l'art. 709, qui trace la forme dans laquelle la surenchère doit être faite, dénoncée et publiée. Si l'art. 711 de la loi actuelle, qui est relatif au même objet, n'est pas compris parmi ceux qu'énumère l'art. 717, c'est que la peine de nullité s'y trouve spécialement exprimée; or, le nouvel art. 709 ne renferme pas la même énonciation.

ART. 716. Les créanciers inscrits assistent à la vente pour veiller à la conservation de leurs droits; ils n'y sont pas parties actives. Si la signification du jugement d'adjudication leur était faite, ce serait là un acte frustratoire. En déclarant que cette signification ne sera adressée qu'au saisi, l'art. 716 convertit en texte de loi une décision passée en jurisprudence.

Une disposition plus nécessaire du même article est celle qui veut qu'il soit fait sur le registre des transcriptions, et en marge de la saisie, mention sommaire du jugement d'adjudication. Il y avait quelque contradiction à ne consigner dans cet état des mutations immobilières que l'annonce de la mise en vente forcée, sans énoncer la vente elle-même; d'y faire connaître la poursuite, et de ne rien dire sur son résultat.

ART. 717. Effets de l'adjudication. L'adjudication a passé par l'épreuve de la surenchère; l'acte en est régulier et légalement connu. La vente forcée se trouve consommée. Il reste à nous expliquer sur les effets que cette vente a produits.

Les effets doivent être appréciés relativement au saisi, à ses créanciers, à ceux qui prétendraient exercer sur l'immeuble des charges réelles ou des droits de propriété.

Quant au saisi, il est dépouillé; il doit délaisser la possession aussitôt la signification du jugement, sous peine d'y être contraint, même par corps.

En ce qui concerne les créanciers, ceux qui n'ont qu'un titre chirographaire, reduits à une action personnelle sur leur débiteur, ne peuvent que se présenter dans l'ordre, pour y toucher à sa place les sommes qui resteraient libres, les hypothèques et les priviléges payés.

Une distinction doit être faite entre les divers créanciers privilégiés et

hypothécaires. Ou leur droit de suite pouvait se conserver sans inscription, ou ce droit était soumis à l'inscription.

Notre législation ne range dans la première classe, relativement aux immeubles, que les hypothèques des mineurs ou interdits, et celles des femmes mariées. Puisque les créanciers de cette espèce n'ont pas été mis en demeure d'exercer leurs droits, par les motifs précédemment développés, l'adjudication laisse subsister ces hypothèques, ne fussent-elles pas inscrites au moment où elle est raportée; mais l'adjudicataire qui veut les purger et s'en affranchir, demeure libre de procéder comme le ferait un acquéreur volontaire; il se conformera aux dispositions des art. 2193 et 2194 du Code civil.

Relativement aux priviléges et hypothèques dépendants de l'inscription, ou ils ont été manifestés par cette formalité, ou elle avait été omise au moment de l'adjudication. Le prix de l'immeuble étant désormais fixé, les créanciers inscrits exercent leurs droits dans l'ordre au rang que la loi leur assigne. Si les inscriptions n'ont pas été prises, les créanciers ont, dès ce moment, perdu leur droit de suite; ils ne sont plus que de simples chirographaires. Sur tous ces points, la loi nouvelle n'apporte pas de changements à la législation existante, telle que la jurisprudence l'a interprétée dans ses décisions récentes sur les effets de l'hypothèque légale.

Il en est de même quant aux droits réels, en général, qui forment une détraction de la propriété; tels sont les droits d'usufruit, d'usage ou de servitude. La saisie immobilière n'étant qu'une fiction de la loi, n'apporte à l'exercice de ces droits aucune interruption. Les personnes auxquelles ils appartiennent n'ont pas de raison pour s'alarmer de ce que la saisie annonce un prochain changement de propriétaire. Aucun appel ne leur est adressé, d'ailleurs, afin qu'ils se fassent connaître. L'adjudication ne change donc rien à leur position; aussi le projet déclare-t-il, comme cela est écrit dans la loi actuelle, que *l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux qu'avait le saisi.*

La Chambre des Pairs, sur l'initiative de sa commission, a cru devoir cependant apporter à ce principe une importante modification. En ce point seulement, le projet déroge à la législation en vigueur. Le vendeur, non payé de tout ou partie de son prix, conserve sur l'immeuble un double droit; l'un est le privilége que lui accorde l'art. 2103 du Code civil, et que l'art. 2108 soumet à la formalité de la transcription et à celle de l'inscription; l'autre est le droit réel de résolution; il est écrit dans les art. 1184 et 1656 du même Code, et se conserve sans qu'il ait besoin d'être manifesté par aucune formalité extérieure. Le sort du privilége, en cas de saisie immobilière, est réglé par les principes applicables à toutes les créances soumises à l'inscription. Quant au droit de résolution, la jurisprudence le fait survivre à la revente de la propriété, quelle qu'en soit la forme. Ce droit silencieux menace l'adjudicataire ainsi que l'acquéreur volontaire. L'un ni l'autre ne trouve dans la législation aucun moyen d'en délivrer, avec certitude, sa propriété. L'ouverture d'un ordre, l'appel dans cet ordre de tous les créanciers inscrits, et la distribution judiciaire du prix ne purgent pas le droit d'un vendeur ignoré que la loi autorise à se dire propriétaire lui-même, tant que la prescription n'a pas éteint son action et aussi longtemps que la condition sous laquelle il consentit à se dépouiller n'aura pas été accomplie. Dans toute aliénation volontaire, le nouveau propriétaire a pu du moins s'enquérir de l'origine de la propriété; les titres s'en trouvaient dans les mains du vendeur; il n'a tenu qu'à lui de réclamer la représentation de ces titres, et de s'y assurer s'il n'existe aucun vendeur ancien qui n'ait pas été satisfait. Mais, dans les aliénations forcées qui s'opèrent par autorité de justice, le poursuivant ne possède pas les actes de propriété; il n'existe aucun moyen de les faire remettre par le débiteur qui se laisse exproprier; en ce cas, l'adjudicataire n'encourt

aucun reproche. On ne saurait lui imputer de n'avoir pas su ce qu'il n'a pu connaître. Le droit du précédent vendeur devra donc se trouver éteint ; ainsi le commandent la foi due à la justice, qui fait la vente et la sécurité de l'adjudication.

Cette innovation se justifie en outre par deux considérations. D'une part, le vendeur non payé qui a pu conserver son privilége, qui se trouve en faute s'il l'a laissé perdre, et qui était averti par la solennité de la vente, est aussi sans excuse de n'avoir pas veillé sur son gage. Son silence, dans une telle circonstance, fait supposer qu'il ne l'a pas gardé sans dessein, et enlève toute faveur à sa position. D'autre part, l'adjudicataire serait sans moyen de purger son acquisition d'un péril d'éviction qu'il n'a pu connaître auparavant. La loi nouvelle échappe ainsi à tout reproche de contradiction, lorsqu'elle déclare éteinte, par l'adjudication publique, l'action en résolution du vendeur qui se prétendrait non payé, quoiqu'elle fasse survivre, à cette adjudication, l'hypothèque légale non inscrite, mais que la loi permet d'éliminer par une procédure facile, et qu'il sera au pouvoir de l'adjudicataire d'accomplir avant qu'il ait distribué son prix.

Lorsque le danger d'éviction aura été clairement indiqué dans le cahier des charges ou notifié au poursuivant, qui devra, sous peine de dommages-intérêts, en informer les enchérisseurs, il est évident que le droit de résolution subsistera, et c'est ce que déclare l'art. 717. L'adjudicataire, alors, aura voulu passer outre, malgré le péril qu'il aura connu. Du reste, le projet n'a pas dû dire qu'en ce cas la remise de l'adjudication était obligée. C'est au tribunal de se décider, d'après les circonstances ; il ne devra pas céder devant une menace qui ne reposerait sur aucun motif sérieux, et qui ne serait annoncée que par le résultat d'un concert avec le saisi.

En adoptant sur la perte du droit de résolution le principe écrit dans le projet, votre commission a cru devoir cependant apporter à la seconde partie de l'art. 717 une modification qui donnera plus d'efficacité à ce principe. Ce ne sera pas assez que l'action résolutoire ait été intentée avant l'adjudication pour que cette action demeure entière ; il faudra en outre que l'adjudicataire ait pu la connaître, condition assurément très aisée à remplir ; car il est impossible, au moment où le vendeur non payé revendiquait son ancienne propriété, qu'il n'en ait pas suivi le sort, qu'il en ait ignoré et la saisie et la mise en vente par autorité de justice.

Incidents des poursuites en saisie immobilière.

Nous venons de suivre la saisie immobilière dans sa marche régulière ; cette procédure est ici considérée dans les incidents qui peuvent l'arrêter et pour la décision desquels il n'importe pas moins que la justice procède avec célérité, en garantissant tous les droits.

ART. 718. Il est, à ce sujet, des règles qui s'appliquent à la décision de tous les incidents. Le nouvel article 718 diffère de l'ancien, d'abord en ce qu'il prévoit le cas où la demande incidente serait formée contre une partie n'ayant pas d'avoué en cause, ce qui peut arriver souvent à l'égard des saisis ; l'ajournement devra être alors à huit jours, et sans augmentation à raison des distances ; car l'existence de la procédure principale tient suffisamment tous les intéressés en éveil. Les demandes en distraction resteront néanmoins, à cet égard, dans le droit commun, à cause de leur importance. Le préliminaire de conciliation est supprimé. Enfin, la matière des saisies immobilières touche à trop d'intérêts pour que les conclusions du ministère public ne soient pas toujours nécessaires.

ART. 719, 720. Concours de saisies. La première espèce d'incidents qui peut se présenter est relative aux concours de deux saisies faites sur le même débiteur. Il en est question dans les articles 719 et 720. Le principe qui domine dans l'un et dans l'autre est celui

que la préférence appartient au premier saisissant, encore que l'une des saisies soit plus ample que l'autre.

Les dispositions qui suivent s'occupent de la subrogation; elles n'ont donné lieu qu'à peu d'observations. ART. 721, 722, 723, 724. Subrogation.

La Commission supprime le deuxième paragraphe de l'art. 722. La négligence du poursuivant, l'une des causes qui peuvent donner lieu à la subrogation, s'y trouve définie, c'est l'omission *de remplir une formalité ou de faire un acte dans les délais.* Or, si de tels faits se réalisent, la procédure devient nulle. Cette disposition n'est donc pas en harmonie avec la loi nouvelle, qui, en réduisant le nombre des formalités n'en veut que d'essentielles, et qui ne trace que des délais que l'on ne peut laisser passer impunément. Cependant, comme les nullités n'ont pas lieu de plein droit, et qu'il peut arriver qu'elles ne soient pas proposées, on conçoit, à la rigueur, une demande en subrogation à une procédure irrégulière, mais qui n'aurait pas été annulée. Afin que cela ne soit pas interdit, il suffit de déclarer en principe que la subrogation pourra avoir lieu en cas de négligence de la part du poursuivant; mais on n'a pas dû reproduire une disposition qui, dans son sens littéral, paraîtrait infirmer l'autorité de l'art. 715 dans lequel se trouvent énoncées les formalités prescrites à peine de nullité.

La suppression de l'art. 723 du projet doit aussi être faite. Il est inutile de dire que *la demande en subrogation sera introduite contre le saisissant et le saisi de la manière et dans les formes prescrites par l'art.* 718? Cela est de plein droit puisque la subrogation n'est pas autre chose qu'un incident de saisie immobilière, et que l'art. 718, le premier de ce titre, trace la forme sommaire dans laquelle toutes ces demandes seront introduites; il n'y aurait pas de raison, après avoir fait cette déclaration à propos de la subrogation, pour ne pas l'exprimer au sujet de tous les autres incidents.

Dans la première partie de l'art. 724, le projet prévient un abus en déclarant que la partie qui succombera sur une demande en subrogation sera condamnée personnellement aux dépens; cette disposition empêchera qu'on ne les classe jamais parmi les frais privilégiés de poursuite.

L'un des plus graves incidents qui puissent s'élever est celui qui consiste à demander la distraction de tout ou partie des objets saisis. La contestation existe alors entre le tiers qui intervient dans la poursuite, d'une part; le poursuivant et le saisi, de l'autre. La loi veut, en outre, que l'action soit introduite contre le créancier premier inscrit, comme ayant un intérêt direct et un intérêt commun avec les autres créanciers à défendre la saisie. Quoique, par dérogation à l'article 718, le délai des distances doive être observé, cela n'est pas étendu jusques au cas où le saisi serait domicilié hors du territoire continental de la France. L'observation de l'art. 70 du Code de procédure prolongerait au delà de toute mesure un incident qui peut n'être élevé que par collusion avec le débiteur. D'ailleurs déjà le saisi connaît qu'il est menacé d'expropriation et qu'une poursuite commencée dans cet objet réclame sa surveillance. Il aura veillé à la conservation de ses droits. S'il ne l'a pas fait, il ne peut imputer qu'à lui-même sa négligence. L'extension du délai ne doit donc pas, dans ce cas, lui être accordée; c'est ce que la rédaction de la Chambre des Pairs entend énoncer, mais ce qu'elle ne dit pas peut-être avec assez de clarté. ART. 726. Demandes en distraction.

La procédure étant divisée en deux parties, comme nous l'avons fait remarquer, et la publication du cahier des charges remplissant l'office de l'adjudication préparatoire, le projet a dû établir une distinction, quant aux nullités, entre celles qui sont proposées avant cette publication et celles qui le sont postérieurement. ART. 729, 730.

Les premières devront être présentées, au plus tard, trois jours antérieurement à la publication du cahier des charges; quant aux secondes, il ne sera

plus temps aussi de les faire valoir trois jours avant l'adjudication. Ces déchéances de rigueur, imitées de l'art. 733 de la loi actuelle et du décret, désormais abrogé, du 2 février 1811, ont pour objet de mettre le tribunal en situation de statuer assez à temps, afin que la formalité de la publication et l'adjudication ne soient pas remises.

Dans les art. 731 et 732, le projet s'explique sur les moyens de recours contre les jugements en matière de saisie immobilière.

Art730, § 1. Droit d'opposition aux jugements. La faculté d'opposition est d'abord interdite. Dans tous les incidents, en effet, le jugement est rendu contre le *saisi*, contre le *saisissant*, ou contre des *tiers*, qui jusque-là, n'étaient pas parties dans la poursuite. Quant au saisi, il est averti par la dénonciation de la saisie et par la procédure entière dirigée contre lui. Comment serait-il censé ignorer la décision rendue sur l'incident qu'il aura provoqué? Le saisissant est partie non moins nécessaire; la part la plus active lui appartient dans la procédure; par son avoué, il est présent à tous les actes; rien ne peut donc se faire à son insu. En ce qui concerne les tiers qui forment une demande en distraction ou en subrogation, leur rôle est celui de demandeurs, dans ces incidents, et prévient aussi toute surprise à leur égard; aucun intérêt ne souffrira donc d'un principe, appliqué déjà à une partie des jugements rendus en matière de saisie immobilière, et que le projet ne fait que généraliser.

Art. 731. Appel. La faculté de l'appel est d'ailleurs ouverte; cependant, le projet contient même au sujet de ce droit d'importantes innovations. Après en avoir apprécié les motifs et pesé les conséquences, votre commission a pensé que ces innovations offrent plus d'avantages qu'elles ne peuvent entraîner d'inconvénients; elle en propose l'adoption.

Voici les points qu'elle a dû remarquer :

1° Le délai uniforme de dix jours, à compter de la signification du jugement à avoué, est substitué aux délais divers que fixe la loi actuelle, qui sont de trois mois, de quinze ou de huit jours (art. 723, 730, 731, 736, 749), et qui courent tantôt du jour de la même signification, tantôt à compter de celle à personne ou domicile. Le projet ne fait courir le délai du jour de cette dernière signification, que lorsqu'il n'y a pas d'avoué constitué; et le délai des distances n'est accordé que pour les appels des jugements de distraction.

2° L'appel sera considéré comme non avenu, s'il est déclaré après les délais. C'est-à-dire que l'existence d'un recours quelconque de ce genre ne forcera pas le tribunal à s'arrêter; il ne sera pas obligé d'attendre que la Cour royale ait statué. Comme il ne s'agira que d'une question de date, il passera outre, s'il reconnaît que le délai légal a été dépassé.

3° Il en sera de la signification de l'appel comme de celle du jugement, elle aura lieu au domicile de l'avoué.

4° Le projet avait omis de déclarer comment la Cour royale devrait statuer : nous proposons de dire que ce sera dans la quinzaine, et d'interdire le droit d'opposition contre les arrêts qui interviendront.

5° Sera-t-il permis d'appeler de tous les jugements en matière de saisie immobilière?

L'art. 731 en excepte les jugements qui statueront sur des demandes en subrogation; ceux qui, sans statuer sur des incidents, donneront acte de la publication du cahier des charges; les jugements d'adjudication rendus, soit avant, soit après la surenchère, et ceux qui prononceront sur des nullités postérieures à la publication du cahier des charges.

Ce sont là sans doute de bien graves dérogations à la règle, qui fait des deux degrés de juridiction l'un des principes de notre droit public. Cependant, si l'on réfléchit que ces exceptions laissent subsister la faculté d'appeler à raison des nullités qui affecteraient les actes de la procédure, dans sa première partie;

qu'il en est de même de tous les jugements sur les actions en distraction, c'est-à-dire lorsque des questions de propriété seront engagées; que le droit d'appel s'étendra sur les incidents de surenchère; que ceux de subrogation intéressent beaucoup les avoués, mais peu les parties, et ne donnent lieu qu'à des jugements de simple instruction; qu'après la publication du cahier des charges, les seuls actes qui restent à faire sont les affiches et les annonces aux journaux, qui ne peuvent donner lieu qu'à de simples nullités de forme; ne sera-t-on pas disposé à penser avec le gouvernement, avec la Chambre des Pairs, que les lumières des tribunaux de première instance offrent de suffisantes garanties d'une bonne administration de la justice dans les points qui seront abandonnés à leur décision souveraine? L'intention de rendre la procédure facile et de la conduire promptement à son terme pourrait-elle se concilier avec la faculté d'incidenter sur toutes choses devant deux juridictions? Le pourvoi en cassation demeurera d'ailleurs ouvert, empêchera la continuation des mêmes erreurs de droit, et maintiendra l'unité de jurisprudence. Votre commission a hésité à comprendre dans l'exception les jugements d'adjudication. Elle s'y est décidée néanmoins, parce que ces jugements ne sont autre chose que le cahier des charges terminé par l'enchère et la déclaration du nom de l'adjudicataire. Si le jugement d'adjudication, après surenchère, statuait en même temps sur un incident, il serait sujet à appel par ce motif; il en serait alors comme du jugement qui, dans la même circonstance, donne acte de la publication du cahier des charges.

L'inexécution par l'adjudicataire des conditions de l'adjudication a dû être prévue : c'est le cas de la folle enchère. Elle annonce une situation fâcheuse pour tous les intéressés, et vient imposer de nouveaux frais de justice; raison de plus pour les réduire à ceux dont il sera impossible de se dispenser. Cependant on ne remarque pas moins dans la loi actuelle le même luxe de formalités superflues. Elle exige encore trois publications du cahier des charges et ne fait pas grâce de l'adjudication préparatoire. Le projet continue son système de simplification. ART. 733. Folle enchère.

D'abord le certificat du greffier n'est plus demandé après l'expédition du jugement d'adjudication, lorsque l'inexécution des conditions ne peut être officiellement connue de lui. Si des oppositions sont formées sur la délivrance de ce certificat, le président du tribunal prononce en référé. ART. 734.

Après que le jugement d'adjudication est délivré, il y a lieu à folle enchère de plein droit, et par cela seul que l'adjudicataire ne satisfait pas, dans les trois jours, aux bordereaux de collocation qui lui sont signifiés avec commandement. ART. 735.

Des placards et annonces ont lieu; l'enchère s'ouvre sur l'ancien cahier des charges; l'adjudication est annoncée à quinze jours au moins, trente au plus tard. L'avoué de l'adjudicataire et la partie saisie sont mis en demeure d'y assister. Les créanciers inscrits étant appelés à la saisie immobilière en connaissent et en ont suivi le résultat. Il était donc inutile d'étendre jusqu'à eux la nécessité de cette assignation. Enfin la loi précise les formalités prescrites à peine de nullité, interdit l'opposition aux jugements qui seraient rendus par défaut, n'autorise l'appel qu'à l'égard de ceux qui statueraient sur des nullités, et détermine, autant à l'égard de l'adjudicataire qu'à l'égard du fol enchéri, les effets de la nouvelle adjudication. ART. 736. ART. 739, 740.

Les nullités que la loi prononce en cas d'omission de ses diverses formalités en contiennent la sanction détaillée. Il restait à placer le système entier de ses dispositions sous une sanction générale. On la trouvera dans l'art. 742, « qui rend « nulle et non avenue toute clause portant qu'à défaut d'exécution des engagements pris envers lui, le créancier aurait le droit de faire vendre les immeubles de son débiteur, sans remplir les formalités de la saisie immobilière. » ART 742. Clause d'exécution parée.

Cette clause, qui a donné lieu à une controverse que l'autorité même de la Cour de cassation, favorable à son exécution, n'a pas terminée, doit être ap-

préciée par le législateur autrement qu'elle peut l'être par le juge, dont le devoir consiste seulement à se conformer à la loi existante. En se prononçant pour la proposition du gouvernement, votre Commission est déterminée par les plus graves motifs.

Elle croit d'abord ne faire qu'appliquer à la loi de procédure les principes écrits dans le Code civil, aux art. 2078 et 2088. Le premier interdit au créancier de disposer de son gage mobilier; *la justice seule* pourra lui en attribuer la *propriété à défaut de paiement, ou il sera vendu aux enchères. Toute clause qui autoriserait le créancier à disposer du gage ou à se l'approprier sans les formalités ci-dessus, est nulle.* La seconde disposition est plus remarquable encore, parce qu'elle est relative à la propriété foncière. Il s'agit de l'immeuble pris en antichrèse, c'est-à-dire afin que le créancier se paie sur les fruits. « Le créancier, est-il dit, ne devient point propriétaire de l'immeuble par le seul défaut de paiement au terme convenu. *Toute clause contraire est nulle; en ce cas, il peut poursuivre l'*EXPROPRIATION *de son débiteur par les* VOIES LÉGALES. »

L'expropriation forcée est en effet un acte de véritable juridiction. Lorsqu'au moment où doit s'opérer la dépossession le débiteur n'y consent pas, la justice seule peut le dépouiller. L'adhésion antérieure qu'il aurait donnée, au moment du contrat, à un autre mode de vente fut jugée par lui encore si éloignée de l'exécution, la situation d'un emprunteur est si dépendante du créancier qui lui dicte ses conditions, qu'un tel consentement manque de ses garanties les plus essentielles, la liberté et la réflexion.

Il est en outre d'autres intérêts que ceux du débiteur, auxquels la loi doit veiller, c'est-à-dire les intérêts des créanciers, en général. Une telle stipulation, créerait en faveur du créancier qui pourrait plus aisément faire exécuter son contrat, un privilége qui sortirait de la classe de ceux que la loi a voulu établir, privilége d'autant plus injuste à l'égard des autres créanciers, qu'ils l'auraient ignoré, car il n'existerait aucune obligation de le rendre public. Ceux qui n'auraient pas stipulé cette clause auraient traité dans l'espérance de ne devoir suivre la vente de leur gage qu'auprès de la juridiction ordinaire; cependant il pourrait se faire qu'ils fussent obligés de la suivre au loin, avec déplacement, là où ne se trouveraient ni leurs conseils pour les guider, ni la même concurrence pour faire monter l'immeuble à son juste prix. Pour faire exécuter un seul contrat, on violerait tous les autres qui reposeraient sur les propriétés du même débiteur.

Ne devrait-on pas craindre aussi d'accorder trop d'influence à un intérêt de profession? C'est l'officier public qui procure le prêt; ce serait devant lui aussi que la vente, convenue d'avance, devrait s'opérer. La somme nécessaire pourrait ne se trouver qu'à cette condition. La prudence commande, tout en accordant que de telles combinaisons croiraient ne pas sortir des règles de la probité, de refuser une confiance entière aux préoccupations qui les inspireraient. Il arriverait que les propriétés les plus importantes pourraient se vendre dans les plus petites résidences et les moins faites pour attirer les enchérisseurs.

En vain chercherait-on à nous rassurer en disant que la forme des enchères, avec annonces par des affiches et des insertions aux journaux, et l'appel des créanciers seraient toujours nécessaires, que la validité de telles clauses pourrait n'être admise qu'à ces conditions. Ainsi, il y aurait le Code de la procédure conventionnelle et le Code de la procédure légale; nous aurions à faire, non pas une, mais deux lois de saisie immobilière. Nous ne voulons pas nier, au reste, que les précautions indiquées n'offrissent des garanties; mais suffiraient-elles, lorsque la désignation seule de l'étude, et le choix du lieu pourraient devenir une cause d'éloignement et de mévente? Là est toute la question. Quand le moment de vendre est arrivé, et si la conversion de la saisie en vente volontaire est demandée, le tribunal pourra désigner avec avantage et l'of-

ficier public et le mode de vente parmi ceux que la loi autorise. Il ne considérera que l'intérêt actuel. Cette désignation faite, *à priori*, par la convention des parties, le serait trop souvent non en vue de la vente mais en vue du prêt et à raison des circonstances suspectes qui peuvent l'accompagner.

Nous terminerons en faisant observer que les lenteurs et les frais de la procédure actuelle ont naturellement fait accueillir avec faveur une clause qui permettrait de s'y soustraire. Cette considération ne perdra-t-elle pas toute sa force si la loi sur la saisie immobilière est sagement réformée ? Cette réforme confiée à nos soins rend donc inutile la clause d'exécution parée, et ne laisserait subsister que ses inconvénients.

ART. 743. Ventes aux enchères entre majeurs.

Par l'art. 743, qui reproduit l'art. 746 de la loi actuelle, le projet interdit aux majeurs, maîtres de leurs droits, la mise en vente de leurs immeubles par voie de justice, lorsqu'ils ne s'agira que de ventes volontaires. Si l'on y réfléchit sérieusement on reconnaîtra que la prohibition de tout recours à la justice se trouve dans la nécessité. Lorsque les intéressés disposent de leurs actions, et quand ils s'entendent, ouvrir les voies judiciaires pour la vente de leurs biens, ce serait faire sortir l'institution des tribunaux de sa mission ordinaire, et employer l'intervention du juge à des affaires qui l'empêcheraient de donner des soins à ses occupations naturelles.

La même prohibition ne devrait-elle pas s'étendre aux ventes que des majeurs voudraient faire, par voie d'enchères publiques, mais sans formalités de justice et sans l'entremise d'un officier public? L'usage de cette mise de lots d'immeubles à l'enchère, parait s'être introduit en divers lieux. Des circulaires ministérielles ont essayé de l'interdire et n'y ont réussi que pour un temps. La concurrence empressée qui s'établit entre les prétendants, et l'absence de tout conseil entre ceux qui vendent et achètent ainsi, entraînent des déceptions qui se traduisent en contestations judiciaires. Comment l'excitation donnée aux acheteurs par la criée, ne conduirait-elle pas à dépasser fréquemment le juste prix ? Comment ferait-on, dans ce moment, la vérification souvent difficile et compliquée du droit de propriété, de ses charges réelles, des hypothèques qui la grèvent? Les conventions se rédigent d'ailleurs, à la suite de ces sortes d'enchères, par des actes sous seing privé, qui renferment les déguisements de prix les plus exagérés au préjudice des droits d'enregistrement. La loi du 22 pluv. an VII défend la vente aux enchères des effets mobiliers autrement que par officiers publics. Un projet de loi sur la vente des biens meubles, soumis en ce moment à la Chambre, reproduit cette règle. Les raisons de décider sont les mêmes, et l'on peut dire qu'il y a contradiction à permettre pour les biens-immeubles ce qui est défendu pour d'autres valeurs ordinairement moins importantes. La commission a cru devoir signaler cet état de choses; mais elle n'en fait pas le sujet d'une proposition formelle. Deux motifs ont commandé sa réserve. D'abord cette proposition eût été étrangère au projet en délibération, qui n'est relatif qu'aux ventes *judiciaires* d'immeubles. En outre une difficulté grave resterait à résoudre. Les circonstances qui entourent ces ventes irrégulières ne se constatent point par écrit. Les conventions sous signature privée ne font pas mention d'une enchère, ni d'une adjudication. Il y a donc à réfléchir sur les moyens d'assurer une sanction à la défense qui serait faite. Un abus étant révélé par des faits, l'occasion a dû être saisie d'attirer sur ce point l'attention du gouvernement.

ART. 744, 745, 746, 747, 748. Conversions de saisies.

Autant la loi doit résister, avant que le motif de vendre ne soit né, à toute stipulation qui enchaînerait le propriétaire pour l'avenir, et soustrairait sa propriété à la protection des formes judiciaires, autant elle doit se montrer favorable aux conversions des saisies immobilières en un mode de vente qu'elle-même a tracé, et qui réunirait l'assentiment de tous les intéressés.

Peu d'avantages résultent aujourd'hui, sous le rapport de l'économie dans les frais, du consentement à ces conversions, parce que les formes des ventes

judiciaires volontaires ne sont pas moins dispendieuses que celles des ventes forcées. A l'avenir, la diminution respective des formalités établira à peu près le même niveau. La faculté que le projet maintient et dont il explique les conditions, n'a pas moins son utilité. D'une part le débiteur cesse d'être exproprié; désormais il concourt lui-même à la vente, ce n'est plus sa dépossession forcée qui s'opère, c'est une liquidation à laquelle il se prête. D'autre part, tout se faisant de plein gré, il devient facile de régler les conditions de l'adjudication d'après les titres de propriété, de rassurer ainsi complétement les enchérisseurs, et d'obtenir de meilleures conditions.

Les effets de l'adjudication, après conversion, relativement aux hypothèques, demanderont une explication particulière qui sera donnée au sujet des ventes de biens de mineurs, parce que les formes tracées pour ces ventes seront celles qui devront être suivies.

Les dernières dispositions de ce titre désignent les parties dont le consentement est nécessaire, autorisent la conversion quand l'expropriation est poursuivie contre des incapables, ce qui se justifie par le mode de vente qui doit être alors pratiqué; déterminent la forme de la demande, la nécessité de sa transcription, et assurent la conservation des fruits. Ces règles ne donnent lieu à aucune observation. Seulement, nous croyons devoir retrancher du projet amendé par la Chambre des Pairs la disposition qui obligerait le poursuivant, sous *sa responsabilité* personnelle, à *dénoncer le jugement de conversion par extrait aux fermiers et locataires des biens saisis.* Cette signification pourrait entraîner des frais qui ne seraient pas sans importance si les fermiers et locataires étaient nombreux, dans les petites locations ces frais pourraient même en absorber la valeur. Dans la procédure en saisie, il suffit de simples oppositions; elles ne sont pas d'ailleurs obligées; et le poursuivant ne devient pas responsable s'il croit devoir les négliger. S'il en a été fait, cela suffit pour que le fermier ou locataire ne doive se libérer que sur bordereaux de collocation, ou par un dépôt à la caisse des consignations; s'il n'en a pas été fait, le poursuivant sera libre de procéder de la même manière que si la conversion n'avait pas été ordonnée. L'art. 748 doit seulement se référer sur ce point à l'art. 685, et c'est ce que nous vous proposons de décider.

Les ventes judiciaires, autres que celles sur saisies immobilières, et dont le projet s'occupe, sont : 1° Les ventes après surenchère, à la suite d'aliénation volontaire; 2° celles des biens de mineurs; 3° celles qui ont lieu dans les partages et licitations; 4° les ventes d'immeubles dépendants d'une succession bénéficiaire; 5° celles des biens dotaux.

Surenchère à la suite d'aliénation volontaire.

Le Code de procédure, dans son titre IV (livre 1ᵉʳ, 2ᵉ part.), indique les formes à observer lorsqu'un créancier inscrit a usé du droit de surenchérir du dixième, et s'est conformé, après la notification du contrat par l'acquéreur ou le donataire, à l'art. 2185 du Code civil.

Les dispositions du projet, comparées à la loi actuelle, décident des questions que la jurisprudence a signalées, abrégent les formalités en les déterminant avec plus de précision, et font connaître les effets de l'adjudication après surenchère.

ART 832. Dans l'art. 832, il est dit comment seront faites les notifications que l'art. 2183 du Code civil impose au nouveau propriétaire, et celles que l'art. 2185 exige du surenchérisseur.

A l'ancien article, la nouvelle rédaction ajoute les points suivants : — Le créancier qui fait la surenchère doit non-seulement offrir une caution, mais en *indiquer la personne*, afin que le nouveau propriétaire puisse immédiatement,

dans une procédure qui doit être rapide, prendre ses renseignements, et savoir s'il doit contester la solvabilité de cette caution.

Le nouveau propriétaire a constitué avoué dans la notification de son contrat; l'assignation à trois jours, en réception de caution, pourra donc être faite au domicile de cet avoué. Le silence de la loi, à cet égard, obligeait de donner cette assignation au domicile réel.

Il est permis, par l'art. 2041 du Code civil, à celui qui doit une caution, et qui n'en trouve pas, de donner à la place un *gage en nantissement suffisant;* il est expliqué que la loi n'entend par là qu'un dépôt en argent ou en rentes sur l'État.

La surenchère en vente volontaire est profitable à tous les créanciers inscrits, comme en vente forcée; aussi le surenchérisseur ne peut-il s'en désister, aux termes de l'art. 2190 du Code civil. La conséquence en est que les autres créanciers inscrits auront le droit de se faire subroger à la poursuite, si elle est restée en suspens pendant un mois; ou s'il y a fraude, collusion, négligence. C'est ce qu'explique l'art. 833, en réglant les formes de la subrogation et ses effets. **ART. 833.**

D'après l'art. 2187 du Code civil, la vente, en cas de surenchère, doit avoir lieu suivant les formes prescrites *pour les expropriations forcées.* La loi de procédure parlait ensuite seulement d'une apposition de placards, d'une première publication dans la quinzaine, d'une notification de ce placard au propriétaire ou au surenchérisseur, enfin de l'acte d'aliénation qui tiendrait lieu de minute d'enchère. L'insuffisance de ces explications obligeait de recourir à la procédure de la saisie immobilière, et à la suivre dans tous ses actes, à partir du dépôt du cahier des charges, remplacé par le dépôt du contrat d'aliénation. Dès lors, nécessité des trois appositions d'affiches, des trois insertions aux journaux, des publications du cahier des charges, de l'adjudication préparatoire, et possibilité de tous les incidents de la saisie immobilière. Le projet ne renvoie plus qu'à quelques articles, qu'il indique, des titres de cette saisie et des incidents; il trace une procédure spéciale à la surenchère, procédure simple et complète en même temps. Apposition de placards imprimés, indication de ce qu'ils doivent contenir, lieux où ils seront affichés, insertions aux journaux, dépôt de l'acte d'aliénation, qui tiendra lieu de minute d'enchères; prix porté au contrat, ou valeur déclarée, augmentée du montant de la surenchère, et qui formera l'enchère; sommation à l'ancien et au nouveau propriétaire, tout cela devant s'accomplir quinze jours au moins, trente au plus avant l'adjudication; renvoi à la saisie immobilière pour la forme de cette adjudication et pour la folle enchère. **ART. 836.**

Des moyens de nullité pourront être puisés dans l'inobservation des formalités prescrites pour la surenchère, soit par le Code civil, soit par la loi de procédure. Le jugement de réception de caution produira, à cet égard, le même effet que le jugement qui donne acte de la publication du cahier des charges en saisie immobilière. Les décisions qui statueront sur les nullités postérieures a ce premier jugement, seront rendues en dernier ressort; les autres seulement seront susceptibles d'appel. D'ailleurs, la faculté d'opposition aux jugements par défaut est interdite. Après l'épreuve d'une adjudication à la suite de surenchère, en vente volontaire, l'immeuble étant censé avoir atteint son juste prix, toute nouvelle surenchère en sera interdite, soit qu'un créancier ayant hypothèque légale voulût l'exercer, soit qu'un créancier inscrit en eût aussi la prétention, dans le cas d'une notification postérieure du contrat d'acquisition. Enfin, l'adjudicataire n'aura pas à craindre l'action en résolution.

Sur tous ces points, on le voit, la loi spéciale est mise en harmonie, autant que le permettent des différences nécessaires, avec la loi générale sur la saisie immobilière.

Vente des biens immeubles appartenant à des mineurs.

Ce n'est pas accorder aux mineurs et aux autres personnes réputées incapables la protection que la loi leur doit, que de livrer leurs intérêts à l'extrême lenteur des formes et à l'excès des frais de justice. Ici encore il suffit d'un simple rapprochement pour reconnaître dans le projet des améliorations évidentes.

ART. 955. Outre l'avis de parents et l'homologation du conseil de famille, la loi actuelle veut que, toujours, le jugement qui autorise la vente des immeubles appartenant à des mineurs, ordonne une expertise par un ou trois experts; elle ne prescrit aucune limite à l'étendue de leur procès-verbal. L'abus du nombre des vacations, la longueur démesurée des rapports, d'autant plus productifs qu'ils offrent plus de rôles d'expédition, ont donné lieu à des plaintes trop légitimes. Le projet vient y mettre un terme. A l'avenir le tribunal pourra se dispenser du rapport d'experts, qui sert aujourd'hui à fixer la mise à prix; il la déterminera, ainsi que les conditions de la vente, d'après l'avis de parents, les titres de propriété, les baux authentiques ou sous seing privé, ayant date certaine, la matrice des rôles de la contribution foncière. Ces éléments d'estimation manqueront très rarement, même pour les propriétés de grande valeur; à plus forte raison les obtiendra-t-on sans peine, et devra-t-on les rechercher avec empressement pour les propriétés moins importantes. Le recours aux experts n'aura donc plus lieu que par exception, relativement aux seuls immeubles à l'égard desquels le tribunal serait dépourvu de moyens pour faire une évaluation qui n'a jamais besoin d'atteindre exactement le juste prix, puisqu'il faut laisser un aliment à la chaleur des enchères. D'ailleurs, dans ce cas, un ou trois experts seront désignés suivant l'importance des biens. Les bases de l'estimation devront être indiquées sommairement, et l'on ne pourra, à l'avenir, surcharger les rapports de détails descriptifs qui n'apprennent rien aux juges, quand ils ordonnent la vente et fixent la mise à prix, ne sont pas moins inutiles aux enchérisseurs que l'on ne vit jamais rechercher dans ces explications minutieuses leur motif de détermination.

ART. 959, 960, 961, 962. En ce moment, les appositions d'affiches doivent être au moins quatre fois répétées; il y aura deux insertions aux journaux, une publication du cahier des charges : l'adjudication préparatoire est aussi prescrite. Par le projet, il ne resterait de tout cet appareil, comme formalités obligées, que l'emploi des moyens de publicité, réduits à une apposition de placards et une annonce par les journaux, sans préjudice d'autres annonces et affiches, si le tribunal les autorise, suivant l'importance des biens.

Sans insister davantage sur l'ensemble de ces modifications dont l'avantage est incontestable, nous présenterons seulement quelques observations sur une partie des dispositions du projet.

Le titre VI est placé sous cette rubrique : *De la vente des biens immeubles.* Le projet en retranche avec raison, comme inutile, l'article 953, portant que, si les immeubles n'appartiennent qu'à des majeurs, la vente en sera faite ainsi qu'ils l'entendront. Le surplus du titre est tout entier relatif aux ventes des biens de mineurs; il prendra à l'avenir cette indication.

ART. 953. Une addition nous paraît devoir être faite à la rédaction du nouvel art. 953. Le projet amendé par la Chambre des Pairs dispose, en termes généraux et prohibitifs, que *la vente de biens appartenant à des mineurs ne pourra être ordonnée que d'après un avis de parents*. Cela ne doit être exigé néanmoins qu'autant que le conseil de famille aura un avis à exprimer, et pourra choisir entre deux partis à prendre. Si la vente est nécessaire, parce que les biens étant indivis entre des mineurs et des majeurs ceux-ci la provoquent, évidemment la famille ne serait pas libre de refuser l'autorisation; à quoi servirait de la consulter? C'est bien ainsi, sans doute, que la Chambre des Pairs a

entendu que l'article 953 s'exécuterait. La suppression qu'elle a faite au projet du gouvernement de la partie de l'ancien article qui renferme cette exception, pourrait cependant porter, dans la pratique, à réclamer l'avis de parents, même dans le cas très fréquent qui vient d'être prévu; c'est là le motif de l'addition ou plutôt du rétablissement que nous proposons.

En renvoyant la vente, soit devant un notaire, soit devant un juge à l'audience des criées, c'est-à-dire en changeant à son gré la profession de l'officier public, le tribunal n'écoutera d'autre considération que l'intérêt des mineurs. Le projet permet, pour mieux satisfaire à cet intérêt et suivant la situation des biens, de désigner un notaire par chaque arrondissement où il en existera; il sera possible aussi de donner commission rogatoire à un autre tribunal, qui fera pour les biens de son arrondissement le choix, soit d'un notaire, soit d'un juge commis à la vente. ART. 954.

Le rapport des experts, quand il y en aura un, ne sera plus que consultatif; il éclairera le tribunal qui doit fixer lui-même la mise à prix. C'est ce qui explique la suppression d'une disposition que la commission de la Chambre des Pairs avait proposé d'ajouter à l'article 956, d'après l'ancienne rédaction de cet article et qui était ainsi conçue : *S'il y a trois experts, ils rédigeront leur rapport en un seul avis.* Lorsque, sur l'estimation d'une propriété, les experts seront divisés, l'avis de chacun d'eux pourra donc être exprimé, afin que le tribunal ait le moyen d'apprécier ces dissidences. Nous rappelons, à ce sujet, qu'il sera défendu de grossir le rapport par le détail descriptif des biens à vendre. Par la même raison, chaque opinion dissidente ne pourra être motivée que très sommairement. ART. 956.

Il n'est pas impossible que des contestations s'élèvent pendant le cours de la poursuite, dans lesquelles le rapport sera utilement consulté; il pourra en être ainsi dans les opérations ultérieures si elles sont renvoyées devant le notaire. Ces raisons ont porté la commission à supprimer la disposition du projet qui défend d'expédier le rapport; c'est lorsque cet acte pouvait être grossi de détails minutieux, que l'expédition en était coûteuse aux parties. Nous rappelons qu'il sera rarement, à l'avenir, recouru à des expertises. Lorsque le tribunal aura cependant réclamé ce renseignement, il faut bien qu'on puisse l'étudier et s'en servir sans difficulté. ART. 957.

Dans le cas où les enchères n'ont pas atteint la mise à prix, le tribunal permettra, *sans nouvel avis de parents*, que les biens soient vendus au-dessous de l'estimation. Ce nouvel avis, qu'exigeait l'ancien article 964, n'offrirait aucun avantage, puisque la décision du tribunal est commandée par la nécessité. ART. 963.

Dans les art. 957 et 964 on trouvera décidées des questions souvent débattues entre deux classes d'officiers ministériels.

En ordonnant le dépôt au greffe ou chez le notaire commis, du cahier des charges sur lequel l'enchère sera ouverte, la loi actuelle ne dit pas qui dressera cet acte et aura, par conséquent, droit à l'émolument de ce travail. Le projet du gouvernement en charge toujours l'*avoué* poursuivant. Il nous paraît plus convenable d'en confier le soin au notaire, quand la vente devra se faire devant lui. Les conditions de l'acte entier sont dans le cahier des charges; il ne reste qu'à y porter les enchères et le nom de l'adjudicataire. Pourquoi chercher à l'adjudication un rédacteur plus expérimenté que l'officier public qui la reçoit? ART. 957, 964.

La commission pense d'ailleurs, d'accord en cela avec le projet, que devant le notaire les enchères doivent être reçues sans ministère d'avoué; mais que s'il y a folle enchère, comme il s'agit alors de réaliser une sorte d'expropriation forcée, cette procédure pour laquelle on suivra les formes prescrites, au titre des incidents de saisie immobilière, ne pourra s'accomplir que de l'autorité du tribunal

Effets de l'adjudication en vente volontaire.

Les ventes judiciaires volontaires offrent dans leurs effets des différences nécessaires avec les effets des ventes forcées. Les droits des tiers qui se trouvent éteints par le seul résultat de celles-ci, ne le sont point à la suite des premières.

Ainsi, le précédent vendeur, non payé, conserve la faculté de faire résoudre le contrat. Déjà nous en avons donné la raison principale ; c'est que l'adjudicataire a pu se mettre en rapport avec les précédents propriétaires qui vendent eux-mêmes, ou par ceux qui les représentent. Il a eu le moyen de consulter les titres et de s'enquérir si les transmissions antérieures de propriété étaient soldées. La règle générale est que le droit du vendeur ne périt point par l'aliénation de son gage ; il n'y est dérogé qu'en vente forcée. Le silence de la loi suffit ici pour que ce droit demeure entier.

Les créanciers, dont les hypothèques et priviléges inscrits grevaient l'immeuble du chef du précédent propriétaire, le suivent aussi entre les mains de l'adjudicataire, puisque ces créanciers n'ont pas été appelés à la vente. Sur ce point le sens de la législation, à laquelle il n'est apporté aucun changement, se trouve fixé par une jurisprudence qui n'a pas varié, et qui s'est établie pendant le temps même où les hypothèques légales étaient déclarées purgées par les ventes forcées.

Nous devons néanmoins indiquer ici une exception nécessaire, et qui se réalisera lorsqu'il y aura eu conversion après saisie immobilière. On vendra, dans ce cas, à la vérité, suivant les formes prescrites pour les biens des mineurs ; mais l'adjudication qui se fera selon ces formes, aura, relativement aux créanciers inscrits, un résultat différent, suivant que la conversion aura été consentie avant ou après la sommation qui doit être donnée à ces créanciers, dans la procédure en saisie immobilière, afin qu'ils assistent à la publication du cahier des charges. La conversion datera-t-elle d'une époque antérieure à cette sommation ? Les créances inscrites ne se trouveront pas purgées. Si l'abandon de la poursuite en expropriation forcée n'a été consentie, au contraire, qu'après l'appel de ces créanciers ; avertis dès cet instant, ils ont pu veiller à leurs droits. L'adjudication éteindra donc leurs hypothèques ; car, il ne faut pas le perdre de vue, c'est bien moins l'adjudication qui purge les hypothèques inscrites, que la mise en demeure de ceux à qui elles appartiennent.

Quant aux hypothèques légales, il ne peut être mis en question qu'elles survivent aux adjudications judiciaires faites en ventes volontaires.

En dernier résultat, pour purger sa propriété, l'acquéreur devra remplir, à l'égard des créances inscrites, les formalités voulues par les articles 2183 et suivants, hors le cas d'exception qui vient d'être rappelé ; et à l'égard des hypothèques légales, celles qui sont exigées par l'article 2194. Il procédera comme s'il avait acquis à l'amiable. La surenchère du dixième dans les quarante jours, pourra remettre son immeuble en vente.

ART. 965. Ces points reconnus (et comme ils résultent du droit commun la loi de procédure ne devait pas s'en occuper), il reste à se demander si l'adjudication, une fois rapportée, l'acquéreur doit se voir exposé, outre la surenchère du dixième que peuvent faire les créanciers inscrits, à celle du sixième, par toute personne et pendant les huit jours qui suivent la vente.

La loi actuelle n'ouvre pas ce droit ; mais la Chambre des Pairs l'a introduit, dans le projet, d'après l'avis de sa commission. Tout en reconnaissant la gravité de cette innovation, nous estimons qu'il y a lieu de l'adopter ; parce que toute vente qui se fait aux enchères et à jour fixe, présente la double chance, ou de produire un prix bien supérieur à la valeur réelle, ou de rester fort au-dessous de cette valeur. Tout dépend du nombre des enchérisseurs, de leur désir d'acquérir, de leur concert ou de leur concurrence.

On ne craint pas que la faculté de surenchérir du sixième écarte les préten-

dants dans les ventes forcées; pourquoi le craindrait-on davantage dans les ventes volontaires, faites aussi par autorité de justice? Il existe à peu près les mêmes raisons de l'y introduire pour en faire profiter les propriétaires au nom de qui se font ces ventes, et que la loi entoure en général d'une juste faveur. Mais il demeure bien entendu, comme cela a été dit, que la surenchère n'aura jamais lieu qu'une fois. Celle du sixième, si elle a été faite, et si l'adjudication l'a suivie, écartera toute autre surenchère sur les mêmes biens. La sollicitude qu'inspirent les créanciers hypothécaires ne doit pas être portée au delà d'une juste mesure. Sur la notification du contrat, qui leur est adressée, ils ont le droit d'offrir le dixième au delà du prix de la vente, pour faire arriver l'immeuble à sa juste valeur. La seconde adjudication qui s'est faite, donne l'assurance que cette valeur a été obtenue. C'est bien moins la réalisation d'une surenchère par chaque créancier qui présente cette garantie, que l'épreuve d'une nouvelle vente, profitable à tous les intéressés, à laquelle le public a été appelé, que les créanciers ont pu connaître. Dépourvue de son but d'utilité, une seconde procédure en surenchère ne servirait plus qu'à troubler la foi due à la propriété.

Des partages et licitations.

Pour apporter dans les partages et licitations des changements considérables et qui tendraient toujours au même but, il serait nécessaire de procéder à une révision générale de la législation dans cette matière. Le projet se renfermant dans son sujet, les ventes judiciaires des biens immeubles, ne comprend que huit articles du titre VII, livre II du Code de procédure, intitulé *des partages et des licitations*, ce sont les articles 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976. ART. 968.

Trois dispositions précèdent ces articles; le projet n'y fait aucun changement. Il est question, dans ces dispositions, de la poursuite en partage par la partie la plus diligente, de la préférence entre deux demandeurs et du mode de nomination du tuteur spécial, lorsque des mineurs ont entre eux des intérêts opposés.

C'est avec raison que le projet confie au président du tribunal le droit de remplacer le juge commis, afin de diriger le partage, et le notaire qui doit y procéder, si ceux qui ont été désignés viennent à ne pouvoir continuer leurs fonctions. Cette nomination se fera sur simple requête et ne sera susceptible ni d'opposition, ni d'appel. ART. 969.

Au lieu d'une expertise, et par trois experts que la loi actuelle rend toujours nécessaires, le projet, conséquent avec le principe déjà adopté pour les ventes de biens de mineurs, permet d'en dispenser par le jugement qui ordonnera soit le partage, soit la licitation. Il autorise aussi le choix d'un seul expert. ART. 971

Cette faculté sera exercée soit que le tribunal ordonne le partage, soit qu'il prescrive la licitation des immeubles reconnus impartageables. ART. 970.

On conçoit que le tribunal usera plus rarement de ce droit dans le premier cas que dans le second; parce que les cohéritiers ont besoin de connaître la valeur des biens avec exactitude, pour savoir ce qui revient à chacun. Une expertise sera souvent un élément nécessaire pour arriver à ce résultat. Cependant quand les immeubles à partager ne seront pas importants, ou quand, d'après leur contenance et les titres, leur valeur partageable sera très facile à fixer, pourquoi le tribunal ne renverrait-il pas immédiatement sans expertise devant le notaire, lequel formerait les lots et les tirerait au sort, en remplaçant ainsi le rôle des experts? C'est ce que permettra la loi nouvelle.

Lorsque les biens devront être licités, faute de pouvoir se partager en nature, ce fait sera le plus souvent très facile à reconnaître sans expertise. La mise à prix, par le tribunal, sera non moins aisément fixée sans ce secours et à l'aide des moyens indiqués pour les ventes de biens de mineurs; ainsi, dans

les cas de licitation, le tribunal pourra user fréquemment de la latitude qui lui est accordée. Ne doutons pas qu'il répondra à la confiance placée en lui et qu'il réalisera les espérances du législateur. C'est ici l'un de ces points dans lesquels la loi ne peut que renfermer le germe du bien ; germe impuissant si le discernement du magistrat ne le fécondait.

ART. 972. Les formalités pour la vente, en cas de licitation, seront les mêmes que pour les biens de mineurs. Seulement il a dû être expliqué que la sommation de prendre communication du cahier des charges au greffe sera donnée aux colicitants, au domicile de leurs avoués.

ART. 973. Pour la décision des difficultés qui s'élèveraient, un mode sommaire et analogue aux procédures précédentes est adopté. Il ne peut faire question que ce mode, d'après lequel le droit d'opposition aux jugements rendus par défaut n'existe pas et le droit d'appel se trouve très limité, ne recevra son application qu'aux incidents relatifs à la procédure en vente, et non aux incidents de partage auxquels la loi nouvelle demeure étrangère.

Après que la vente est consommée par l'adjudication aux enchères, la surenchère appliquée aux autres ventes d'immeubles pourra être faite dans le même délai. Le projet amendé par la Chambre des Pairs permet de ne la porter qu'au dixième ; c'est là, probablement, une simple erreur d'impression. Car il n'existe pas de motifs pour changer la quotité de cette surenchère, celle du sixième. Nulle part nous n'avons trouvé indiquée la raison de cette différence ; la Commission propose de la faire disparaître.

Les effets de l'adjudication seront les mêmes que ceux qui sont produits par la vente des biens des mineurs. Les explications données à ce sujet nous dispensent de les reproduire.

ART. 975, 976 Les deux derniers articles qui sont révisés, dans ce titre, règlent les opérations du partage après que l'incident de la licitation sera terminé, ou lorsqu'il n'aura pas été nécessaire d'y recourir.

Nous ferons seulement remarquer, au sujet du second, l'article 976, que sa rédaction diffère de la loi actuelle dans les trois points suivants.

Le poursuivant n'aura plus besoin de donner à ses copartageants sommation pour comparaître devant le juge-commissaire, lequel renverra les parties devant le notaire. C'est là un circuit inutile. La sommation tendra à faire comparaître directement devant le notaire lui-même.

Ce notaire sera celui qui a été commis par le jugement ordonnant le partage. La loi actuelle suppose que les parties devraient en désigner un elles-mêmes.

Enfin, pour assurer l'exécution de l'article 970, il est déclaré que le notaire composera les lots, à défaut des experts, quand le tribunal aura jugé convenable de se passer de leur intervention.

Successions bénéficiaires.

Par une nouvelle rédaction des articles 987 et 988, le projet applique à la vente des biens dépendants d'une succession bénéficiaire, poursuivie par l'héritier, les nouvelles règles introduites pour les ventes de biens de mineurs. Les résultats de l'adjudication seront donc entièrement semblables. Même faculté de surenchérir du sixième dans les huit jours qui suivront l'adjudication ; même nécessité par l'adjudicataire, de remplir les conditions tracées par le Code civil, pour s'affranchir des privilèges et hypothèques. Le droit de résolution demeure entier en faveur du précédent vendeur non payé. Enfin après une surenchère utilement exercée, il ne saurait en être permis une seconde.

La même assimilation pour les formes de la vente et pour le fond du droit qui en résultera, s'étend aux ventes d'immeubles après *cession de biens* ainsi qu'à celles des biens immeubles provenant de *successions vacantes*, puisque les articles 904 et 1001 disposent qu'il y sera procédé dans les formes prescrites pour

les héritiers, *sous bénéfice d'inventaire.* Il n'a pas été nécessaire aussi de s'expliquer sur un fait qui se vérifie très rarement, le délaissement par hypothèque. L'article 2174 du Code civil, suffit à cet égard pour prévenir toute difficulté sérieuse. Il y a eu commandement au débiteur originaire; un curateur a été nommé à l'immeuble. Cet article décide que la vente sera poursuivie dans les formes prescrites *pour les expropriations,* c'est-à-dire en considérant le curateur comme s'il était le saisi, et en agissant contre lui comme en saisie immobilière.

Ventes de biens dotaux.

L'article 1558 du Code civil, déclare que les immeubles dotaux peuvent être vendus dans divers cas qui s'y trouvent énoncés. Quant à la forme de la vente, la loi exige seulement la permission de la justice, trois affiches et l'ouverture d'enchères. Pour compléter ces indications trop abrégées, une seconde disposition ajoutée au titre IX du Code de procédure, détermine et la forme du jugement qui devra être rendu, et le mode de la vente; ce sera toujours celui des ventes de biens de mineurs.

Quelques dispositions du projet qui le terminent ne peuvent rentrer dans la nomenclature du Code de procédure. Enoncer ces dispositions c'est les justifier. Derniers articles du projet.

Par la première, le délai des distances est porté de trois à cinq myriamètres par jour, et cette règle qui pourrait être généralisée au Code de procédure entier, sera appliquée à tous les cas prévus par la loi, sur les ventes immobilières, lorsqu'il y aura lieu d'augmenter un délai à raison des distances.

L'article 573 de la nouvelle loi des faillites, déclare que la surenchère sur les biens du failli, après qu'ils seront vendus, sera faite en observant les formes prescrites par les articles 710 et 711 du Code de procédure civile. D'après le nouvel ordre de numéros, ces mêmes formes se trouvent écrites dans les articles 708 et 709. La substitution était de plein droit. Pour plus de régularité, le projet l'exprime formellement. C'est ici le lieu de faire observer que, dans les ventes de biens de faillis, qui doivent se poursuivre sous tout autre rapport, comme les ventes des biens de mineurs, le même article 573, permet une surenchère du dixième, et donne quinze jours après l'adjudication pour la former. Cette exception à la règle générale établie dans la présente loi, et qui veut une surenchère du sixième qui devra être déclarée dans les huit jours seulement, peut se motiver par la faveur due à la faillite et par le désir de faire que les biens se vendent le mieux possible, afin de diminuer les pertes des créanciers. Nous n'avons pas jugé que la considération seule de mettre en harmonie la législation, afin qu'elle règle de la même manière des situations qui se ressemblent, fût suffisante pour faire modifier la loi des faillites, dont la mise à exécution ne date que de deux années.

Dans différentes lois, l'article 683 est cité pour indiquer la nécessité et la forme d'une publication par la voie des journaux; il est encore déclaré que le numéro 683 se trouve remplacé par l'article 696. Du reste, par une règle générale, le projet dispose que la même substitution aura lieu de plein droit dans tous les cas analogues qui se présenteront.

Pour prévenir toute rétroactivité, il est dit que les ventes judiciaires que régira la nouvelle loi seront seulement celles dont la poursuite commencera après sa promulgation. Pour les saisies immobilières, celles qui seront alors transcrites; pour les autres ventes, celles que l'on aura affichées, seront les ventes réputées commencées; et la loi ancienne continuera de les régler.

Enfin, dans les six mois de la promulgation de la loi nouvelle, un règlement d'administration publique déterminera la taxe des frais et dépens en matière de ventes judiciaires, ainsi que la condition bien importante, sans laquelle cette

loi ne pourvoirait pas suffisamment, il faut le reconnaître, à la publicité des ventes, c'est-à-dire, à la conservation des affiches.

Saisies de rentes constituées. Nous jugions notre tâche laborieuse terminée lorsque nous avons reconnu qu'il était difficile de garder un silence complet sur la vente d'une espèce de biens, autres que les biens immeubles.

Le code de procédure règle, par son titre X du livre V, première partie, la saisie des rentes constituées sur particuliers. Ces valeurs n'étaient pas réputées meubles, sous l'ancien droit, ainsi qu'elles le sont par le Code civil; elles formaient une troisième espèce de biens qui rentrait dans la classe des biens incorporels. Cédant sans doute à ce souvenir, le législateur de 1806, qui pouvait chercher, pour la saisie de ces rentes, ses principes d'analogie, soit dans les saisies-exécutions, soit dans les saisies immobilières, a préféré suivre ce dernier parti. Après la saisie, sa dénonciation au débiteur dans les trois jours, et le dépôt dans la quinzaine, d'un cahier des charges au greffe (art. 641, 642, 643), il faut une première publication à l'audience (643). L'insertion sur un tableau dans l'auditoire du tribunal, est ensuite exigée; la remise du cahier des charges doit être précédée d'une apposition d'affiches, avec insertion au journal (645, 646, 647); une seconde publication suit la première à huit jours d'intervalle; une troisième est prescrite et se confond avec l'adjudication préparatoire qui n'est pas oubliée (648, 649, 651); de nouvelles affiches et insertions auront lieu; après trois jours, enfin, adjudication définitive.

Quoiqu'il soit fait peu de procédures en saisie de rentes constituées sur particuliers, ce serait enlever quelque chose à l'honneur de notre loi, que de laisser subsister pour cette sorte de biens, des formalités aussi nombreuses, qui seront retranchées des ventes de biens immeubles.

Votre Commission voudrait donc que la saisie des rentes fût ramenée à un mode plus simple, analogue à celui des saisies immobilières, et que, pour la proposition et le jugement des moyens de nullité, il fût statué comme dans ces dernières saisies. Pour atteindre ce but, il n'y aurait à changer que peu de dispositions du titre X, et la nomenclature du Code pourrait demeurer la même. Toutefois, en reconnaissant l'utilité et même la nécessité de cette modification, la commission n'a pas pensé qu'il lui appartînt d'en prendre l'initiative. La saisie des rentes constituées se rattache au mode d'exécution des jugements, relativement aux *biens meubles :* les emprunts faits au titre de saisie immobilière, ne changent pas la nature de ces rentes et n'en font pas des immeubles. La commission a donc pensé qu'un défaut de pouvoirs l'arrêtait. Mais elle a dû signaler la contradiction qui existerait dans le Code de procédure, si la révision ne s'étendait pas au titre de la saisie des rentes constituées sur particuliers. Ce sera au gouvernement de mettre la législature en situation de compléter son ouvrage.

C'est pour le moment où notre travail de révision se trouverait terminé, que nous avons dû réserver l'examen d'une question qui n'est étrangère à aucune de ses parties, celle de savoir si, pour toutes les ventes judiciaires, sans distinction de leur importance, il y aurait une loi uniforme, ou si, pour celles d'un modique intérêt, la bonne administration de la justice ne commanderait pas d'introduire un régime d'exception qui réduirait encore, avec le nombre des formalités et leurs délais nécessaires, les dépenses qu'elles entraînent.

Deux propositions, à ce sujet, ont été faites. L'une consistait à ne pas permettre la saisie immobilière pour amener le paiement d'une créance modique. Le chiffre de 300 fr. a été indiqué comme la limite à laquelle on pourrait s'arrêter; l'autre, plus étendue, adoptait, comme raison de distinction, la modicité dans la valeur des objets mis en vente.

La première pensée a été écartée sans hésitation par votre commission. Pour-

quoi, quand il ne s'agit pas de la liberté du débiteur, la loi placerait-elle sous une protection moins efficace, les engagements ayant de petites sommes pour objet? La foi due aux conventions se mesurerait-elle sur la somme promise? Entre le débiteur qui manque à son obligation et le créancier qui en attend le paiement, la loi doit se prononcer pour celui qui n'a pas de faute à s'imputer. Si le débiteur possède des biens importants, relativement à la dette qu'il néglige d'acquitter, ou il y a mauvaise volonté de sa part, et il en est moins digne de faveur, ou son impuissance atteste l'existence d'autres dettes : la poursuite alors profite à tous les créanciers; elle est censée faite pour l'ensemble des obligations qui pèsent sur la même personne. Si, au contraire, les biens expropriés sont de valeur modique, c'est à cette dernière circonstance qu'il importe seulement de s'arrêter; le chiffre de la créance est de nulle considération.

La question envisagée sous ce second rapport, fait naître des doutes plus sérieux. Néanmoins, votre Commission les a résolus dans le sens favorable à l'unité de la législation. La critique la plus fondée contre la loi existante résulte de ce qu'elle soumet à la même complication de formes judiciaires toutes les ventes d'immeubles, n'importe leur valeur, ce qui fait peser une charge trop inégalement sentie sur la petite comme sur la grande propriété. Que conclure de là? Qu'il y a nécessité d'arriver à une grande simplification, mais non qu'il faut étager les procédures, et les graduer sur la valeur des biens. Les formes conservées offrant des garanties à tous les intérêts, pourquoi ne pas les observer, dirait-on, même pour le débiteur dont la propriété est modique? Et si quelques-unes peuvent se retrancher encore, c'est qu'elles n'offrent pas objecterait-on d'un autre côté, des garanties indispensables. Pourquoi, dès lors, ne pas faire profiter de l'économie de frais qui peut résulter de leur suppression, même les propriétés de médiocre et importante valeur? Une limite admise, serait-il facile, d'ailleurs, d'adopter des règles d'évaluation qui ne donnassent pas lieu à discussion. Pour pratiquer la distinction, il y aurait d'abord à juger que le cas de la faire est arrivé. Une nouvelle cause d'incidents serait créée. Qui peut dire qu'elle n'entraînerait pas, dans la généralité des poursuites, plus de frais que n'en épargnerait une simplification qu'il nous paraîtrait difficile de porter sans danger, au delà des réformes indiquées? Remarquons, en même temps, qu'en raison des affiches et des inscriptions facultatives, quelque inégalité subsistera toujours et suivra la proportion qui existera dans la valeur des biens mis en vente. Enfin, quand même il serait vrai que nos habitudes formalistes enchaînassent encore d'un peu de gêne l'action du créancier contre son débiteur, ou le dessein du propriétaire qui doit, pour vendre, recourir à la justice, dès que cette gêne n'est plus une entrave, dès qu'elle laisse aux conventions leur libre exécution, dès que la moralité de la loi est rétablie, dès qu'il n'est plus aucun acte qui ne porte avec lui son motif et sa justification, ce résultat serait-il donc si regrettable, que jamais la justice ne soit déniée à qui la réclame! Mais serait-il sans danger d'en rendre l'accès indéfiniment libre, et de dispenser chacun de faire ce calcul? Cela vaut-il les frais que j'exposerai? L'humanité trouve son compte dans la réflexion que cette question fait naître; et de même que la loi affranchit de la rigueur des poursuites, certains meubles indispensables à la vie de l'homme, faudrait-il se plaindre que la propriété immobilière, réduite aux plus petites proportions, trouvât aussi sa faible part d'immunité, non dans une prohibition légale, mais dans la force des choses et dans les combinaisons de l'intérêt?

Convaincue que, dans toutes ses parties, le projet améliore incontestablement la loi existante; qu'on ne pourrait aller au delà sans courir le risque d'altérer des garanties essentielles; persuadée aussi qu'il y aurait des inconvénients à vouloir donner une impulsion plus vive encore à la mobilisation de la propriété, la Commission vous propose l'adoption de la loi sur les ventes judi-

ciaires des biens immeubles, avec les amendements qu'elle a cru devoir y introduire.

II° EXPOSÉ DES MOTIFS FAIT A LA CHAMBRE DES PAIRS,

Le 1er février 1841,

PAR M. LE GARDE DES SCEAUX.

MESSIEURS,

Le roi nous a ordonné de vous présenter le projet de loi sur les ventes judiciaires de biens immeubles, qui vient d'être adopté par la Chambre des Députés. Il diffère peu de celui qui avait obtenu votre assentiment dans la session de 1840.

Cette heureuse conformité dans les vues après les discussions approfondies qui ont eu lieu dans le sein des deux Chambres, nous permet de considérer la matière comme à peu près épuisée.

Notre tâche en devient plus facile. Il n'est pas nécessaire, en effet, d'entrer dans de nouveaux développements pour motiver des modifications légères qui s'expliquent d'elles-mêmes, pour justifier de simples changements de rédaction qui loin d'altérer les principes que vous aviez admis, ont pour objet de les faire ressortir avec plus de clarté et d'en mieux assurer l'application. Nous craindrions de fatiguer inutilement votre attention en insistant sur ces détails.

Les opinions sont aujourd'hui formées sur la plupart des dispositions qui touchent au fond même de la matière, et la discussion doit se concentrer sur le petit nombre de points qui peuvent être encore le sujet d'un véritable dissentiment. Le gouvernement a donné son adhésion à toutes les propositions qui ont paru de nature à améliorer le projet. Parmi les résolutions adoptées par la Chambre des Députés, il en est une seule à laquelle nous ne pouvons encore accorder notre assentiment. Notre devoir est de vous exposer les motifs d'une conviction que les débats, qui ont eu lieu dans la Chambre des Députés, n'ont pu ébranler.

ART. 717. La disposition sur laquelle nous appelons d'une manière spéciale votre attention, est relative à l'action résolutoire des anciens vendeurs. La proposition de resserrer cette action dans des limites plus étroites a pris naissance dans la Chambre des Pairs. Vous aviez compris qu'il importe, pour encourager les enchères et faire porter l'immeuble saisi à son plus haut prix, de rassurer les enchérisseurs contre la crainte d'une éviction et de donner la plus grande stabilité possible aux adjudications. Dans ce dessein, vous aviez interdit aux anciens vendeurs de l'immeuble saisi, qui auraient gardé le silence pendant le cours de la saisie et jusqu'après l'adjudication, de venir plus tard, par une sorte de surprise, exercer contre l'adjudicataire lui-même, une action en résolution qu'ils auraient tenue en réserve. Entre ces anciens vendeurs qui peuvent exercer leur action avant l'adjudication, qui ont à s'imputer de ne l'avoir point fait connaître en temps utile, et l'adjudicataire qui n'a dans l'état actuel de la législation, aucun moyen de se prémunir contre le danger d'une éviction, il n'y avait point à balancer. Vous avez préféré garantir la sécurité de l'adjudicataire en exigeant des anciens vendeurs pour la conservation de leur droit à la résolution de l'immeuble, que ce droit fût exercé ou du moins notifié antérieurement à l'adjudication. La Commission de la Chambre des Députés est pleinement entrée dans les vues qui avaient fait adopter par la Chambre des Pairs la

salutaire innovation introduite dans l'art. 717 du projet, elle est allée plus loin. Il ne lui a pas paru que l'ancien vendeur, pour conserver son action en résolution, dût se borner à des réserves : elle a pensé qu'il lui était tout aussi facile d'exercer son action que de la réserver, et tranchant la difficulté d'une manière plus nette, elle a supprimé le système des réserves en présence desquelles il serait véritablement impossible d'obtenir des enchères et de tenter sérieusement une adjudication; en conséquence, la Commission de la Chambre des Députés avait proposé la disposition suivante à laquelle le gouvernement a donné son adhésion :

« L'adjudicataire ne pourra être troublé dans sa propriété par aucune de « mande en résolution fondée sur le défaut de paiement du prix des anciennes « aliénations, à moins qu'il n'ait été passé outre à l'adjudication nonobstant « la notification, faite au greffe du tribunal devant lequel se poursuit la vente, « d'une demande en résolution.

« Dans le cas où la demande en résolution sera notifiée comme il est dit « ci-dessus, la poursuite sera suspendue, sauf au poursuivant, à intervenir « dans l'instance en résolution pour fixer le délai dans lequel elle devra être « mise à fin. »

La Chambre des Députés n'a point accueilli la disposition qui lui était présentée par sa commission. Elle a adopté une nouvelle rédaction de l'art. 717, qui attribue soit à l'inscription du privilége de l'ancien vendeur, soit à une dénonciation de ses droits, soit même à une simple mention dans le cahier des charges, l'effet de lui conserver l'action résolutoire, qui n'est éteinte, faute d'exercice, qu'après la clôture de l'ordre.

Nous croyons devoir combattre cette disposition qui rendrait presque entièrement stérile le bienfait de l'innovation importante que la Chambre des Pairs avait introduite dans cette partie du projet. En effet, quel sera l'homme assez imprudent pour se rendre adjudicataire, pour se charger de payer les frais de poursuite, d'adjudication, et d'ordre, lorsqu'il saura qu'il peut être dépouillé jusqu'à la clôture de l'ordre par l'exercice d'un droit latent qui ne se révélera qu'à cette époque tardive, alors que tous les frais seront consommés. On peut affirmer qu'il n'y aura point, à ces conditions, d'adjudication, ou qu'elle n'aura lieu qu'à vil prix.

Les moyens par lesquels le vendeur primitif conserve son action résolutoire dans le système adopté par la Chambre des Députés, paraissent d'ailleurs peu en harmonie avec les véritables principes. En effet, dans ce système, l'inscription du privilége du vendeur a pour effet de lui conserver l'action en résolution. Il semble que l'on a confondu là deux droits bien différents et qui doivent être subordonnés à des conditions distinctes.

L'inscription faite au profit du vendeur primitif ne doit conserver que le privilége qui lui appartient comme créancier du prix. Lorsque ses droits comme créancier ont été manifestés par l'inscription, il est appelé dans la poursuite de saisie, et sa présence à l'adjudication rend non recevable de sa part, comme l'a fait remarquer votre savant rapporteur, l'action en résolution contre cette même adjudication.

Il faut donc que le vendeur primitif fasse son option entre deux droits qui ne peuvent être exercés simultanément. Pour faire son option le vendeur ne peut attendre que le gage soit vendu, puisque dans le cas où il a pris inscription avant la vente, il doit être considéré comme ayant concouru à cette vente, et par conséquent comme non recevable à l'attaquer. L'intérêt général, d'accord avec les véritables principes du droit, veut que le vendeur primitif soit tenu de consommer son option avant l'adjudication, afin que l'adjudication, affranchie du péril d'une éviction imprévue, soit faite au prix le plus élevé possible.

Nous ne nous appesantirons pas davantage sur un point qui nous paraît suffisamment éclairci. Nous regrettons même d'être obligé d'insister sur une difficulté qui retarde encore l'adoption d'une législation nouvelle dont les avantages sont généralement appréciés et dont nous sommes empressés, comme vous, de faire jouir le pays.

IIe RAPPORT FAIT A LA CHAMBRE DES PAIRS

Par M. Persil,

***Au nom d'une commission* (1) *chargée de l'examen du Projet de loi relatif aux Ventes judiciaires de biens immeubles*,**

Le 5 mars 1841.

Messieurs,

La commission spéciale à laquelle vous avez renvoyé le projet de loi relatif aux ventes judiciaires, voté par vous dans le cours de la session dernière, et adopté dans celle-ci par la Chambre des Députés, m'a chargé de vous faire connaître le résultat de l'examen qu'elle en a fait.

Ainsi que l'a dit M. le Garde des sceaux, ce projet diffère peu de celui qui avait obtenu votre assentiment dans la session de 1840. Quelques changements de rédaction qui, en général, ont le mérite de donner plus de clarté à la disposition, et auxquels, par conséquent, nous vous proposons d'accorder votre assentiment; un très petit nombre de dispositions nouvelles, ou plutôt de modifications peu importantes en elles-mêmes et dans leurs conséquences; enfin, quelques déplacements d'articles qui ajoutent à l'unité et à l'harmonie du texte : voilà, en résumé, les différences que votre Commission a signalées entre le projet si consciencieusement élaboré à la session dernière et celui qui vient d'obtenir les suffrages de la Chambre des Députés. Mais, pour le but que ce projet se proposait, c'est-à-dire une plus grande facilité dans les emprunts hypothécaires, amenée par la simplicité des formes et leur rapidité, par l'économie des frais, par la facilité de réaliser l'hypothèque et d'empêcher son altération et son amoindrissement; mais pour le système nouveau qui, en supprimant l'adjudication préparatoire et les répétitions illusoires d'une publicité déjà bien assurée, rapproche et lie entre eux tous les actes indispensables à la poursuite; mais le soin d'appeler les adjudicataires sérieux et de les amener, par l'irrévocabilité même des titres qu'ils recevraient de la justice, à élever leur prix à la valeur vénale des immeubles adjugés, voilà ce que la Chambre des Députés n'a pas critiqué, et ce qui, avec l'assentiment du gouvernement, pourra incessamment recevoir le caractère de la loi.

L'attention de votre Commission n'a été appelée à se fixer, par la discussion, que sur onze articles, qui ne lui ont pas paru suffisamment étudiés. Ce sont les art. 681, 684, 692, 710, 717, 728, 838, 956, 964, 965 et 973. M. le Garde des sceaux vous avait déjà signalé l'art. 717 en présentant la loi; et c'était le plus important de tous, puisque, avec les modifications que la Chambre des Députés avait fait subir à cet article, elle altérait un des grands principes de la loi, celui qui, à notre avis, devait servir à attirer les adjudicataires par la confiance attachée à leurs titres. Les autres articles sont sans doute moins importants,

---

(1) Cette commission était composée de MM. le comte d'Argout, Bourdeau, le baron Davillier, Félix Faure, Laplagne-Barris, Persil, Rossi.

mais ils ont paru à votre Commission susceptibles d'amélioration qu'il n'eût pas été sage de ne pas leur faire subir. Nous espérons que les motifs qui nous ont dirigés obtiendront votre assentiment, et ensuite celui des deux autres pouvoirs.

Par l'art. 681, vous aviez prévu le cas où les immeubles saisis ne seraient pas loués : le saisi devait en conserver la possession, comme séquestre judiciaire, à moins qu'il n'en eût été autrement ordonné, par le président du tribunal, sur la demande d'un ou de plusieurs créanciers. Ceux-ci pouvaient faire faire la coupe et la vente des fruits pendants par racines, s'ils y étaient autorisés *par ordonnance du président, rendue sur simple requête.* ART. 681

Partout, dans toutes les dispositions du projet que vous avez adopté, se révèle cette pensée, éviter les frais, abréger les incidents, ne pas enter un procès sur un autre procès. Ce but était atteint par la confiance que vous accordiez au magistrat placé à la tête du tribunal, qui décidait en l'absence du saisi comme du poursuivant; seulement, vous vous étiez crus obligés de leur laisser le droit d'appel. Cette garantie n'a pas paru suffisante à la Chambre des Députés. Entraînée par la rigueur du principe, très contestable, d'ailleurs, qu'on ne pouvait pas dépouiller le saisi de l'administration de ses biens, sans l'appeler et sans l'entendre, elle a exigé que le président du tribunal ne prononçât, sur la continuation de l'administration et la coupe des fruits, que *dans la forme des ordonnances de référé :* ce qui rend indispensable une assignation au saisi comme au poursuivant, des plaidoiries, enfin un procès d'autant plus sérieux, qu'il portera presque toujours sur la personne du saisi, dont la capacité, la moralité et souvent l'amour-propre seront seuls mis en jeu.

Par une conséquence logique de cette rigidité de principes relatifs aux droits du saisi, la Chambre des Députés, appelée à déterminer, dans le même art. 681, les formalités à suivre pour la vente des fruits, a décidé qu'elle n'aurait lieu que dans la forme ordinaire, par le ministère *d'officiers publics*, avec tout le cortége d'affiches et d'annonces propres à donner de la publicité et à amener de nombreux acquéreurs.

Tout en reconnaissant la nécessité de ces formes pour tous les cas où la saisie aurait embrassé de nombreux immeubles et occasionné la vente d'une certaine quantité de fruits, vous aviez voulu laisser au président du tribunal les moyens d'économiser les frais que la poursuite occasionnerait à la petite propriété, aux choses de peu d'importance, dont la valeur serait absorbée par les droits du fisc et le salaire des officiers ministériels.

Votre Commission ne peut que vous proposer de persévérer dans les résolutions contenues dans l'article 681 voté à la session dernière.

Elle ne pense pas qu'après la saisie, l'administration doive nécessairement rester au débiteur. Ce n'est que par une faveur presque toujours nuisible, parce qu'elle perpétue les regrets et donne lieu aux mauvais incidents auxquels le saisi n'aurait peut-être jamais songé si la saisie lui eût enlevé la possession; c'est, disons-nous, par faveur, par condescendance et presque par faiblesse que le saisi est laissé en possession comme séquestre judiciaire. Si la justice vient à lui retirer cette possession, ce n'est pas, absolument parlant, d'un droit qu'elle le dépouille; elle le ramène purement et simplement au droit commun, ce qu'elle peut faire sans lui et sans l'appeler. La saisie a placé l'immeuble sous la main de la justice. Par cette mainmise la justice doit être autorisée à disposer de l'administration sans la participation du saisi ni du poursuivant, et pourvu qu'ils trouvent dans la faculté d'interjeter appel le moyen de faire réparer l'erreur ou l'excès d'indulgence du magistrat, ils ne doivent pas prétendre à autre chose.

Ajoutez qu'en persévérant dans cette opinion vous tendez de plus en plus vers le but du projet, son principal objet, qui est la simplification des formes et

la diminution des frais. Avec le changement admis par la Chambre des députés, il y aura presque toujours un procès sur le mode d'administration. Le saisi et le poursuivant assignés en référé feront paraître chacun un avoué; on plaidera en première instance et souvent en appel. Il y aura des ordonnances et des arrêts dont les frais seront sans doute imperceptibles dans les grandes poursuites, mais qui absorberont les petites propriétés et tomberont en définitive sur le dernier créancier, qui verra ainsi amoindrir ou absorber son gage. Votre commission n'aurait pas hésité à adopter ce mode malgré ses inconvénients, si les intérêts du saisi et du poursuivant ne lui eussent pas paru suffisamment garantis par la décision du président, rendue sur simple requête, avec faculté d'appel. Elle a trouvé dans la prudence et la sagesse du magistrat, comme dans la perspective du recours à la Cour royale, des raisons suffisantes de rester dans la simplification des formes pour lesquelles vous vous êtes déjà prononcés.

Les mêmes considérations ont dirigé votre Commission dans le choix du mode de vente des fruits récoltés sur l'immeuble saisi. A ne voir que la rigueur des principes, cette vente devrait toujours avoir lieu *aux enchères* par l'intermédiaire *d'officiers publics*, avec affiches, publications, annonces, procès-verbaux. C'est pour ce mode que s'est prononcée la Chambre des Députés, et il devra toujours être suivi, malgré l'énormité des frais qu'il entraîne, quand il s'agira de riches récoltes pour lesquelles ces frais, tout énormes qu'on les suppose, ne seront qu'un imperceptible accessoire; mais il ne nous a pas paru également raisonnable de tenir rigoureusement à ces règles quand la valeur de la récolte est minime et que toute dépense pourrait en affaiblir considérablement ou même en absorber le produit, au détriment des créanciers et du saisi lui-même. En s'en rapportant au président du tribunal, comme vous l'aviez déjà fait, et en disant que les fruits seront vendus *aux enchères* ou *de toute autre manière* autorisée par le président, vous ne ferez rien que de fort raisonnable et que n'ait demandé depuis longtemps la pratique éclairée des affaires. On gémit, dans nos campagnes, de voir les produits d'un modeste héritage qui, de gré à gré, ou suivant la mercuriale, auraient pu être vendus sur place ou au marché le plus voisin 40, 50 ou 100 fr., utilement appliqués aux intérêts de la créance du poursuivant, et souvent en à-compte sur le capital, se réduire à rien ou presque à rien à cause des droits du fisc, des frais d'affiches, d'annonces, et des rétributions allouées aux officiers ministériels. Ou nous devons renoncer aux économies vers lesquelles nous tendons et qui sont dans le vœu de tout le monde ou il faut s'en tenir à la distinction que la justice sera autorisée à faire d'après les circonstances. Votre commission vous propose de prendre ce dernier parti et de rétablir l'article 681 d'après ces bases.

ART. 684. La rédaction adoptée par la Chambre des Députés, de l'article 684, a amené un nouvel examen de ses dispositions, au sein de votre Commission.

Il s'agissait des baux qui n'ont pas acquis date certaine, avant le commandement. L'article 691 du Code de procédure portait : « La nullité *pourra en être* « *prononcée*, si les créanciers ou *l'adjudicataire* le demandent. » L'art. 684 du projet présenté l'année dernière, et adopté par vous sans discussion, contenait la même disposition. A la Chambre des Députés, une rédaction nouvelle a prévalu : d'une part on a converti la faculté de demander la nullité qui pourrait être accordée ou refusée suivant les circonstances, en une *nullité de droit*, *nullité absolue*, que la justice ne pourra pas se dispenser de prononcer si *les créanciers* ou *l'adjudicataire* le demandent. De l'autre part, si l'exécution des baux avait commencé avant le commandement, elle ne pourrait cesser que par le congé à donner au fermier dans les délais fixés par l'usage des lieux, conformément aux articles 1736 et 1774 du Code civil.

Cette double résolution n'a pas paru à votre commission conforme aux véritables principes du droit.

Une disposition qui était dans le Code de procédure, et que vous aviez maintenue sans discussion, nous a d'abord frappés. Elle concerne *l'adjudicataire*. Nous nous sommes demandé pourquoi le projet s'occuperait ici de ses droits? s'il s'agit de la période qui précède l'adjudication, et du temps où il importe de rendre nette et disponible la possession de l'immeuble offert aux amateurs, il n'y a pas encore d'adjudicataire et il ne convient pas dès lors de déterminer ses droits relativement à des locataires et fermiers. Après l'adjudication toute décision nouvelle à cet égard serait superflue en présence de la disposition de l'article 1743 du Code civil qui n'interdit à l'acquéreur le droit d'expulser le locataire ou fermier que lorsque celui-ci a un bail authentique ou dont la date est certaine. Tous les autres baux sont comme s'ils n'étaient pas. L'adjudicataire n'a pas besoin de demander la nullité, et sous le prétexte de lui accorder un droit on l'astreindrait à un procès auquel il n'a pas besoin de recourir, d'après les dispositions du Code civil; il lui suffira de donner congé aux époques déterminées par l'usage, conformément aux articles 1736 et 1774 que nous venons de citer, pour faire cesser la jouissance du preneur.

Ainsi le nom de l'adjudicataire doit être rayé de l'article 684 : ses dispositions ne concernent que les créanciers du saisi.

A l'égard de ceux-ci la question que soulève sa nouvelle rédaction peut être posée de la manière suivante : La nullité des baux n'ayant pas date certaine avant le commandement, sera-t-elle absolue, obligée, de façon que le tribunal ne puisse pas se dispenser de la prononcer, même lorsqu'il reconnaîtra qu'il y avait eu entière bonne foi de la part des parties? ou, au contraire, n'aura-t-elle lieu qu'en cas de fraude? La rédaction qui a prévalu à la Chambre des Députés porte : « Les baux *seront* annulés. » Le Code de procédure et l'article conforme que vous aviez adopté, disposaient que la nullité *pourrait* être prononcée si les créanciers le demandaient. Cette dernière opinion a paru à votre Commission plus conforme aux principes généraux du droit et à la raison. Il n'est pas défendu de faire des conventions verbales ou sous signature privée; ceux qui les font s'exposent à voir nier les unes, et à restreindre aux signataires et à leurs ayants droit l'effet des autres : mais quand elles sont avouées elles doivent recevoir leur exécution, si d'ailleurs elles ne sont pas entachées de fraude; il n'y a que les tiers à qui il ne soit pas permis de les opposer, à cause des difficultés qu'ils pourraient rencontrer à découvrir la fraude; mais ici les créanciers ne sont pas ce que la loi appelle des tiers; ils représentent le saisi, ils n'ont pas plus de droits que lui, et ils ne sauraient, de leur chef, prétendre à une nullité qui lui serait interdite. Les créanciers n'ont d'autres droits que ceux de l'article 1167 du Code civil qui les autorise *en leur nom personnel* à attaquer les actes faits en fraude de leurs droits. L'ancien article du Code de procédure ne faisait pas davantage pour eux; et la pratique n'a jamais signalé d'inconvénients. Comment, en effet, en aurait-il existé avec l'art. 1743 du Code civil, qui autorise l'adjudicataire à ne pas reconnaître les baux sans date certaine? On n'aurait intérêt à les déclarer nuls *à priori* qu'autant que par la modicité du prix ou la nature des conditions souscrites en faveur du preneur, la valeur de l'immeuble saisi se trouverait atténuée. Or l'article 1743 a pleinement obvié à cet inconvénient en autorisant l'adjudicataire à expulser le fermier.

Le dernier paragraphe de cet article, encore ajouté par la Chambre des Députés, ne nous a pas paru non plus de nature à être adopté. Il prévoit le cas où le bail serait annulé après avoir reçu un commencement d'exécution, et alors il propose d'appliquer les articles 1736 et 1774 du Code civil, relatifs à la sortie du preneur aux époques déterminées par les usages des lieux. Il nous a

paru que ce serait à la fois annuler et valider le bail; le valider pour tout le temps nécessaire à l'expulsion, l'annuler pour les temps postérieurs; le bail, déclaré nul, ne doit laisser aucune trace, et, s'il y en a d'inévitables à cause de son commencement d'exécution, c'est aux tribunaux qu'il appartient d'en régler les suites; la loi n'a pas besoin d'intervenir, le juge connaît seul de l'exécution de ses jugements.

Par ces considérations, votre commission a pensé que la nouvelle rédaction de l'art. 684 ne devait pas être admise et que celle du Code de procédure était préférable. En conséquence, elle vous propose de rétablir l'article 684, voté à la session dernière, en en retranchant seulement la désignation de l'adjudicataire.

ART. 692. L'article 692 relatif à la sommation à faire à tous les créanciers inscrits de prendre communication du cahier des charges, a été adopté par la Chambre des Députés, et il vous est représenté par le gouvernement tel que vous l'aviez vous-mêmes voté dans la session dernière. Si nous sommes obligés de vous en entretenir de nouveau, c'est à l'occasion d'un paragraphe additionnel que doit nécessiter la nouvelle rédaction de l'article 717.

Ce dernier article a pour objet de déterminer les effets de l'adjudication vis-à-vis de l'adjudicataire. Après avoir dit avec le Code de procédure que l'adjudication ne transmettait pas à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant au saisi, vous aviez ajouté une disposition spéciale relative à l'action résolutoire des anciens vendeurs non payés de tout ou de partie de leur prix. Par cette disposition, vous mettiez l'adjudicataire à l'abri de l'action résolutoire, à moins qu'elle n'eût été formée avant l'adjudication ou réservée dans le cahier des charges ou par des notifications faites au poursuivant, aussi antérieurement à l'adjudication.

En adoptant ce principe de la libération de l'action résolutoire en faveur de l'adjudicataire, la Chambre des députés l'a néanmoins considérablement restreint. Elle a voulu que cette action pût encore être formée après l'adjudication et jusques à la clôture de l'ordre, toutes les fois que les droits des vendeurs créanciers de tout ou partie du prix auraient été conservés par l'inscription du privilége, ou mentionnés dans le cahier des charges, ou dénoncés au poursuivant avant l'adjudication.

Le gouvernement n'a pas paru disposé à adopter cet amendement. Dans son exposé des motifs, M. le Garde des sceaux en a fait une critique raisonnée qui a pleinement convaincu votre commission des inconvénients qu'il rencontrerait dans l'exécution, et dont le moindre serait de rendre stérile l'innovation introduite à cet égard. Ce que vous aviez voulu en mettant un terme à l'action résolutoire, et en ne l'autorisant plus après l'adjudication, c'était encourager les adjudicataires, et éviter de les éloigner par la crainte de se voir dépouillés après l'adjudication, après la clôture de l'ordre, et même après le paiement fait en exécution des bordereaux de collocation. L'amendement adopté par la Chambre des Députés les mettrait bien à couvert de toute action de cette nature formée après la clôture de l'ordre, mais rien ne les protégerait durant les temps antérieurs. L'adjudication, dans leurs mains, serait un titre précaire : la menace ou l'inquiétude de la résolution serait incessante. Qui voudrait se rendre adjudicataire sous de pareilles conditions? Ce seraient, comme aujourd'hui, ceux qui achètent à vil prix et qui établissent leur fortune sur la ruine du débiteur et des créanciers. Les adjudicataires sérieux et sincères (et ce sont ceux-là qu'il faut uniquement favoriser) s'éloigneraient parce qu'ils ont des capitaux à placer à des époques certaines, et qu'ils ne voudraient pas consentir à les garder durant les longues phases des procès en résolution. Les bienfaits de la loi nouvelle seraient, sinon perdus, au moins considérablement affaiblis.

L'amendement de la Chambre des Députés aurait un autre inconvénient. Il réserve au vendeur qui a pris une inscription pour la conservation de son privilége le droit de former sa demande en résolution jusqu'à la clôture de l'ordre. Ce droit est en contradiction avec celui qu'il exerce dans la poursuite de saisie immobilière. L'un vient détruire l'autre. En effet, dès que le vendeur créancier inscrit est appelé comme les autres créanciers hypothécaires et privilégiés pour être présent au dépôt du cahier d'enchères, l'approuver ou le contredire, il devient partie dans la poursuite immobilière. C'est pour lui comme pour les autres créanciers que le saisissant poursuit. S'il est négligent, le vendeur peut se faire subroger. Il faut son consentement comme celui de tous les autres pour rayer la saisie. On peut dire que c'est lui qui fait vendre l'immeuble tout aussi bien que le poursuivant et les autres créanciers. L'autoriser après cela à demander la résolution de l'adjudication, c'est admettre, contre toute morale, qu'il puisse détruire son propre titre et trahir la foi publiquement promise aux tiers invités par lui à se rendre adjudicataires. Sa présence à l'adjudication, la part qu'il y a prise, le silence qu'il a gardé sur son droit spécial, tout concourt à démontrer qu'il avait opté par là pour le privilége attaché à sa créance et renoncé à l'action résolutoire.

Néanmoins, votre commission, pour éviter jusqu'à la possibilité d'une surprise, et pour mettre le vendeur toujours en demeure d'exercer son droit en connaissance de cause, n'a pas hésité à adopter une mesure qui devait lever tous les scrupules.

Dans la sommation de prendre communication du cahier des charges faite à chaque créancier inscrit en vertu de l'article 692, au vendeur comme aux autres, on joindrait, mais pour le vendeur seul, cette déclaration formelle : « Qu'à « défaut par lui de former sa demande en résolution et de la notifier au greffe « avant l'adjudication de l'immeuble, il sera définitivement déchu, à l'égard de « l'adjudicataire, du droit de faire prononcer cette résolution. » Si après un pareil avertissement le vendeur a gardé le silence et laissé prononcer l'adjudication, il ne se rencontrera évidemment personne qui puisse nous reprocher d'avoir sacrifié ses droits; le vendeur y aura lui-même renoncé. C'est la présomption légale que nous vous proposerons de laisser dans l'article 717, en inscrivant dans un paragraphe additionnel à l'article 692, l'avertissement ou la mise en demeure que nous venons d'expliquer. Nous avions d'abord regardé comme inutile de porter aussi loin nos précautions; mais comme c'était dans ce sens que nous interprétions le silence du vendeur après la sommation, nous n'avons pas hésité à vous proposer de le dire dans un article formel.

L'article 717, auquel nous passons immédiatement, quoique nous ayons à revenir sur l'article 710, s'expliquera avec facilité en présence des développements dans lesquels nous avons été forcés d'entrer. La Chambre connaît déjà les trois propositions en discussion. Par l'une, la Chambre des Députés autoriserait l'action en résolution jusqu'à la clôture de l'ordre, toutes les fois que le vendeur aurait pris inscription ou fait mentionner ses droits dans le cahier des charges, ou qu'il les aurait dénoncés au poursuivant. Nous venons de démontrer le vice de cette proposition. Ce serait éloigner les véritables et sérieux adjudicataires que de les exposer aussi longtemps aux incertitudes, aux menaces, aux inquiétudes d'un procès en résolution. Le saisi et ses créanciers feraient les frais de ces tribulations. L'immeuble ne serait vendu qu'à vil prix; il n'atteindrait jamais sa valeur réelle, tant qu'au moment de l'adjudication toutes les situations ne seraient pas irrévocablement arrêtées. La seconde proposition, qui est celle que vous aviez sanctionnée à la dernière session, avait un peu de cette indécision que nous reprochons au projet de la Chambre des Députés, puisqu'elle autorisait l'action résolutoire après l'adjudication, quand de simples réserves avaient été faites dans le cahier des charges ou par des notifications au pour- ART. 717

suivant. Ce système avait un grand vice, c'était de faire passer outre à l'adjudication, malgré les réclamations du vendeur. L'adjudication ne pouvait pas être sérieuse. La vileté du prix n'en aurait fait qu'un ruineux pacte aléatoire dont toutes les chances auraient tourné à la ruine du saisi et des créanciers. Le troisième système dont l'idée si naturelle appartient à la commission de la Chambre des Députés, et pour lequel M. le garde des sceaux a paru faire des vœux, consisterait à n'autoriser la résolution du contrat, à défaut du paiement, de tout ou de partie du prix encore dû aux anciens vendeurs, qu'autant que la demande en aurait été formée et notifiée au greffe avant l'adjudication. Une simple inscription ou des réserves n'empêcheraient pas l'adjudication, et une fois faite, le vendeur originaire ne pourrait plus l'attaquer. Il aurait à s'imputer de n'avoir pas surveillé ses droits, de ne les avoir pas exercés de la manière et dans les délais fixés par la loi. Dans la nécessité de se prononcer entre le vendeur négligent, quelquefois, trop souvent d'intelligence avec le saisi, et l'adjudicataire de bonne foi auquel il n'y aurait à reprocher que de s'être fié à une vente judiciaire, il n'y aurait pas à balancer, surtout après l'avertissement que recevrait le vendeur, en exécution du paragraphe additionnel que nous venons de vous proposer d'insérer dans l'article 692.

Dans le cas où le vendeur aurait formé et notifié sa demande en temps utile, il ne serait pas passé outre à l'adjudication. Un délai serait fixé par le tribunal pour le jugement de l'action résolutoire dans laquelle pourrait intervenir le poursuivant, et ce ne serait qu'autant que le vendeur ne ferait pas juger son action dans les délais fixés et dans celui qui pourrait être ultérieurement accordé s'il y avait de justes et puissantes raisons, qu'il serait passé outre à l'adjudication, laquelle serait alors, comme dans le premier cas, définitive et incommutable.

C'est dans ce sens que votre commission a rédigé le nouvel art. 717. En le rapprochant de l'art. 692, il vous sera facile de vous convaincre des motifs qui doivent vous porter à les accueillir favorablement l'un et l'autre.

ART. 710. L'étude que votre commission a faite de l'ensemble du projet a appelé son attention sérieuse sur la matière des surenchères à la suite des ventes judiciaires. Trois articles y avaient pourvu : l'article 708 pour les adjudications sur saisie immobilière, l'article 964 dont les deux dernières dispositions prendraient, ainsi que nous le dirons plus tard, le n° 965, pour les ventes des biens de mineurs, et l'art. 973 pour les adjudications sur licitation. Ces deux derniers articles ont prévu le cas où, après la notification que l'adjudicataire aurait faite aux créanciers inscrits en exécution de l'art. 2183 du Code civil, ces créanciers voudraient faire une surenchère du dixième comme les y autorise cet art. 2183, et ils le leur ont interdit positivement par une disposition générale ainsi conçue : « Lorsqu'une seconde adjudication aura eu lieu après la surenchère ci-dessus, « aucune autre surenchère des mêmes biens ne pourra être reçue. » Nous n'avons pas besoin d'en dire les motifs; la nécessité de finir, de fixer la propriété, et par cette perspective, d'encourager les adjudicataires, l'avantage de mettre un terme à cette masse ruineuse de frais qui se prélève sur le gage commun, expliquent clairement la sage prévoyance du projet. Mais cette disposition n'a pas été étendue à la surenchère dont parle l'art. 708, relative à l'adjudication sur saisie immobilière. Ne conviendrait-il pas de dire, comme pour les art. 964 et 973, qu'après la nouvelle adjudication aucune autre surenchère ne pourra être reçue? Si la loi gardait le silence, on serait autorisé à réserver aux créanciers, surtout à ceux qui ont des hypothèques légales que l'adjudication ne purge pas, et auxquels des notifications devront toujours être faites, le droit de surenchère du dixième autorisé par l'art. 2183 du Code civil. Comme telle ne peut pas être votre intention, et que la commission l'a positivement repoussée, nous vous proposons en son nom, de placer à la suite de l'article 710, et sous le

même numéro, une disposition textuelle semblable à celle qui termine le nouvel art. 965. De cette manière, après avoir déterminé les formes de l'adjudication à laquelle doit donner lieu la surenchère du sixième, vous diriez nettement qu'aucune autre surenchère ne sera reçue. Celà embrasserait, comme dans les art. 965 et 973, la quotité de la surenchère, les créanciers comme les autres personnes qui auraient tardivement formé la résolution d'acquérir l'immeuble. On saura par là que le droit de dépouiller l'adjudicataire à la suite de la seconde adjudication est épuisé, et qu'à partir de cet acte son droit est incommutable.

A l'article 728, relatif aux nullités qui seraient demandées contre la procédure de saisie immobilière, votre commission vous propose de rétablir un paragraphe qui ne se trouve plus dans le projet. Ce paragraphe était destiné à tracer la marche à suivre en cas de rejet des moyens de nullité. Nous nous sommes convaincus par la lecture attentive du travail de la commission de la Chambre des Députés qui en demandait l'adoption, et par celle du *Moniteur*, que le retranchement de ce paragraphe n'est dû qu'à une omission de copiste. En vous en proposant le rétablissement, nous ne ferons donc que vous fournir l'occasion de réparer une erreur. **Art. 728.**

Nous ignorons s'il en a été de même d'un dernier paragraphe qui formait la dernière partie de l'art. 838 *bis* du projet adopté à la session dernière. Dans la louable pensée de faire disparaître la répétition d'un même numéro, la Chambre des Députés a fait passer dans l'article 838 la première disposition de l'article 838 *bis*, et, comme le lui proposait sa commission, elle a supprimé la seconde, qui était ainsi conçue : **Art. 838.**

« Les effets de l'adjudication, à la suite de surenchère sur aliénation volon-
« taire, seront réglés à l'égard du vendeur et de l'adjudicataire par les disposi-
« tions de l'article 717 ci-dessus. »

Nous avons cherché dans le rapport les motifs de cette suppression ou de cette omission. En face du texte du projet nous avons bien trouvé ce mot *supprimé*, mais dans le rapport, page 81, nous lisons le passage suivant :

« Après l'épreuve d'une adjudication à la suite d'une surenchère en vente
« volontaire, l'immeuble étant censé avoir atteint son juste prix, toute nou-
« velle surenchère sera interdite, soit qu'un créancier ayant hypothèque légale
« voulût l'exercer, soit qu'un créancier inscrit en eût aussi la prétention,
« dans le cas d'une notification postérieure du contrat d'acquisition. *Enfin,*
« *l'adjudicataire n'aura pas à craindre l'action en résolution.* »

Loin de faire supposer la suppression du paragraphe dont nous entretenons la Chambre, ces derniers mots semblent au contraire en démontrer l'absolue nécessité, à moins que la pensée du rapporteur et de la commission n'allât jusqu'à donner, relativement à l'action résolutoire, le même effet au silence de la loi qu'à son texte précis. Nous ne l'avions pas cru, et nous pensons encore que la nouvelle législation, en s'écartant du droit commun relativement aux effets de l'adjudication sur saisie immobilière, ne pourrait être étendue aux adjudications à la suite de surenchère sur vente volontaire que par une disposition expresse et formelle. Il serait même aujourd'hui d'autant plus essentiel de ne pas l'omettre, cette disposition, que les vendeurs originaires, encore créanciers de tout ou partie du prix, n'étant pas parties appelées à la poursuite de surenchère, et aucune notification ne leur ayant été faite dans le sens surtout de l'avertissement spécial que nous avons proposé sur l'article 692, rien ne serait plus facile que de contester l'analogie que l'on veut établir entre les deux adjudications, entre l'adjudication à la suite de saisie immobilière où les créanciers inscrits, le vendeur comme les autres, sont appelés et avertis, et l'adjudication sur surenchère en vente volontaire, qui reste presque étrangère aux créanciers. Pour que toutes les deux produisent le même effet, notamment

vis-à-vis des vendeurs originaires, il faut le dire, sous peine de laisser subsister un doute qui entraînerait infailliblement de graves et difficiles procès.

Nous avons fait des recherches dans le *Moniteur* pour savoir dans quel sens la discussion générale et publique avait entendu faire cette suppression, et voici tout ce que nous y avons trouvé :

« M. LE PRÉSIDENT : Je consulte la Chambre sur le dernier paragraphe de « l'article 838 *bis*. Le gouvernement consent au retranchement de ce para- « graphe, mais je dois le mettre aux voix pour la régularité. — Le paragraphe « est rejeté. »

Si votre commission n'avait pas trouvé ces mots dans le rapport fait à la Chambre des Députés : — « L'adjudicataire n'aura pas à craindre l'action en « résolution — », elle aurait interprété la suppression de l'article dans un sens absolument tout contraire; elle aurait pensé qu'en ne le laissant pas subsister dans la loi, la Chambre des Députés avait manifesté la volonté de conserver au vendeur l'action résolutoire, après l'adjudication à la suite d'une surenchère faite sur vente volontaire. D'autres pourraient adopter la même interprétation malgré l'avis peut-être trop laconiquement exprimé du rapporteur. Ils s'appuieraient sur le droit commun qui jusqu'ici n'a fait dépendre l'exercice de l'action résolutoire d'aucune condition, qui la laisse à la disposition du vendeur, à travers toutes les ventes volontaires et judiciaires que l'immeuble pourrait subir. Le paiement du prix aux anciens vendeurs, la renonciation ou la prescription, voilà les seuls obstacles que rencontrait cette action; et si la loi nouvelle introduit une exception en faveur de l'adjudication sur saisie immobilière, cette exception, par sa nature même d'exception, serait limitée à cette adjudication et ne pourrait s'étendre aux adjudications à la suite de surenchère, si la loi n'en contenait l'exprès commandement. Aucune raison n'expliquerait cette réticence. Il y a toujours de l'avantage à dire dans la loi elle-même toute sa pensée, et ici c'est un devoir puisque le silence entraînerait de nombreux procès. Nous ne devons pas être détournés de rétablir cette disposition dans l'article 838 par les raisons que nous avons prêtées à ceux qui voudraient encore maintenir l'action résolutoire, après l'adjudication à la suite de surenchère sur vente volontaire. Tous les créanciers ont été prévenus par la dénonciation. Le vendeur, s'il était inscrit, a été mis en demeure, comme les autres, de faire son option, et, s'il a gardé le silence, ou si, par son défaut d'inscription du privilége, il a négligé ses droits, il n'en doit imputer la perte qu'à lui-même. Entre lui et l'adjudicataire, qui n'a rien à se reprocher, la loi n'a pas à hésiter. Le but de la loi nouvelle est d'encourager les adjudicataires par la sécurité que doit offrir la présence de la justice, et comme la surenchère du dixième fait de la vente originairement volontaire une vente forcée, dans toute l'étendue de cette expression, l'adjudication, qui en est le dernier terme, doit avoir le même effet que l'adjudication intervenue à la suite d'une saisie immobilière. C'est là qu'il faut puiser la différence que vous aurez remarquée entre cette adjudication et celle qui aurait lieu à la suite d'une surenchère du sixième sur vente de biens de mineurs ou de licitations entre majeurs. Cette surenchère ne change pas le caractère de la vente qui reste toujours vente volontaire. Les créanciers y sont étrangers. L'adjudicataire comme l'acquéreur leur doit les notifications, et voilà pourquoi ils conservent tous leurs droits, tant ceux de résolution que les droits attachés à l'action hypothécaire. Il n'y aura d'exception après la promulgation de la loi actuelle, que pour la surenchère du dixième qui leur sera interdite à cause de ce principe que nous vous proposons d'introduire que *surenchère sur surenchère ne vaut.*

Par ces considérations, votre commission vous propose, Messieurs, d'étendre le principe de l'article 717 aux adjudicataires, à la suite de surenchère du dixième sur vente volontaire, et, par le rétablissement du dernier paragraphe

de l'article 838 *bis* que vous aviez voté à la dernière session, de décider que l'action en résolution du vendeur, créancier de tout ou de partie du prix, ne pourra plus être exercée, après cette adjudication. Cette disposition formerait le dernier paragraphe de l'article 838.

Nous n'avons plus, Messieurs, qu'à vous entretenir de la suppression prononcée par la Chambre des députés de l'article 957 de l'ancien projet. Les premières dispositions de cet article relatives à la vente des biens des mineurs, à la minute du rapport des experts, quand le tribunal a ordonné une expertise, et au dépôt au greffe de cette minute, ont passé dans l'article précédent, et, à cet égard, nous ne pouvons que vous proposer de vous ranger à cette décision. Mais cet article 957 contenait un dernier paragraphe que nous avons été surpris de ne plus voir figurer au rang des dispositions conservées. Il était ainsi conçu : ART. 95

« Ce rapport (des experts) ne sera point expédié. »

Nous avons recherché pourquoi une disposition aussi essentielle et qui découlait si naturellement du but du projet qui, entre autres choses, vise à l'économie des frais, avait cessé de faire partie de la loi, surtout lorsqu'il s'agissait de l'intérêt des mineurs, spécialement confié à la haute tutelle de la loi.

Voici ce que nous avons trouvé dans le rapport de la commission de la Chambre des Députés :

« Il n'est pas impossible que des contestations s'élèvent dans le cours de la « poursuite, dans lesquelles le rapport sera utilement consulté. Il pourra en « être ainsi dans les opérations ultérieures, si elles sont renvoyées devant le « notaire. Ces raisons ont porté la commission à supprimer la disposition du « projet qui défend d'expédier le rapport. C'est lorsque cet acte pouvait être « grossi de détails minutieux, que l'expédition en était coûteuse aux parties. « Nous rappelons qu'il sera rarement, à l'avenir, recouru à des expertises. « Lorsque le tribunal aura cependant réclamé ce renseignement, il faut bien « qu'on puisse l'étudier et s'en servir sans difficulté. »

Cette suppression a été adoptée sans discussion, et néanmoins, il faut l'avouer, avec l'assentiment du gouvernement.

Les motifs qui l'ont déterminée n'ont pas convaincu votre commission; elle m'a chargé, en conséquence, de vous proposer de persévérer dans vos résolutions de la session dernière.

C'est pour les cas, dit l'honorable rapporteur de l'autre Chambre, où il s'élèverait des contestations, que le rapport des experts doit être *expédié*, afin qu'on puisse l'étudier et s'en servir sans difficulté. Mais ces cas sont rares, très rares, l'honorable rapporteur en convient, et pour tous les autres, les plus nombreux, les plus fréquents, le procès-verbal s'expédiera et viendra grossir, sans utilité, la masse déjà si regrettable des frais. Il y aura toujours *une expédition* du rapport, encore que tout soit unanimement accordé et qu'il ne s'élève aucune difficulté. Si le rapport ne pouvait pas être autrement consulté dans les cas très rares où s'élèvent des discussions, nous nous résignerions, quoique avec bien du regret, au sacrifice d'une expédition, mais le greffe est ouvert aux parties et à leurs conseils; rien ne les empêche de prendre communication de la minute, et, si cela est nécessaire, de la faire même apporter à l'audience quand le débat va jusque-là; le tribunal ne s'y refusera jamais, et, par cette condescendance, il rendra complétement inutile l'expédition du rapport.

Je n'ai plus, Messieurs, qu'à vous signaler une lacune que, dans son arrangement symétrique des articles, le projet laisserait subsister. Cela ne touche en rien à ses dispositions, ainsi que vous allez le voir. Les divers articles du projet sont destinés à en remplacer un égal nombre du Code de procédure; ils ART. 964, !!

doivent donc rentrer dans la série de ses numéros et cadrer en tête avec celui qui les précède, et le dernier avec celui qui doit les suivre. La première partie est régulière; mais l'autre, au titre de la *vente des biens des mineurs*, présente dans son état actuel une lacune qu'il faut combler quand on s'en aperçoit. Son dernier article porte le numéro 964, et c'est l'article 966 qui viendrait immédiatement dans le Code de procédure; on peut faire disparaître cette irrégularité en formant avec les deux derniers paragraphes de l'article 964 un nouvel article qui prendrait le numéro 965, et c'est ce que votre commission m'a chargé de vous proposer.

Voici maintenant le texte des amendements qu'elle soumet, avec confiance, à vos profondes et consciencieuses délibérations.

II° EXPOSÉ DES MOTIFS FAIT A LA CHAMBRE DES DÉPUTÉS,

Le 3 avril 1841,

PAR M. LE GARDE DES SCEAUX.

MESSIEURS,

En vous soumettant, de nouveau, par les ordres du Roi, le projet de loi sur les ventes judiciaires de biens immeubles, je me félicite de vous le présenter à peu près tel qu'il a été voté par vous dans cette session.

Peu de mots suffiront pour vous faire connaître les changements que la Chambre des Pairs a cru devoir y apporter.

Nous n'appellerons votre attention que sur les articles 681, 684, 692, 717 et 956, parce que les modifications qui ont été faites aux articles 710, 728, 888, 961 et 965, se comprennent et se justifient d'elles-mêmes.

La Chambre des Pairs a adopté la forme des ordonnances sur référé que vous aviez introduite dans l'article 681, pour le cas où il y aurait lieu de prononcer sur la continuation de l'administration ou sur la vente des fruits. Votre système une fois admis, c'est-à-dire les parties intéressées pouvant se faire entendre, il nous a semblé qu'il y avait avantage incontestable à confier au magistrat placé à la tête du tribunal le choix du mode de vente des fruits récoltés sur l'immeuble.

Si, sur nos observations, l'adjudicataire a été maintenu dans le droit d'exciper de la nullité de certains baux, prévue par l'article 684, nos efforts pour que cette nullité fût absolue, ont échoué devant des considérations dont nous ne méconnaissons pas la puissance.

Les articles 692 et 717 qui, dans leurs nouvelles dispositions, se prêtent un mutuel appui, présentent l'amendement le plus notable.

Vous savez, Messieurs, que l'article 717 a pour objet de protéger l'adjudicataire contre les effets de l'action résolutoire. Sur le principe, il y a unanimité; mais, contrairement à la rédaction qui vous était présentée par votre commission, et qu'appuyait le gouvernement, vous aviez attribué, soit à l'inscription de l'ancien vendeur, soit même à la notification de simples réserves, l'effet de suspendre, jusqu'à la clôture de l'ordre, l'exercice de l'action résolutoire.

La Chambre des Pairs a partagé nos craintes sur les dangers de cette restriction, et le nouvel article 717 a pour objet, en remédiant à des inconvénients dont il est impossible de se dissimuler la gravité, de donner plus de vérité aux enchères.

Il a, toutefois, été tenu compte des motifs qui vous avaient déterminés, et l'article 692, relatif à la sommation à faire à tous les créanciers inscrits, prescrit aujourd'hui, en faveur de l'ancien vendeur, un avertissement direct qui le mettra en mesure de prendre son parti sur l'exercice d'un droit que nous respectons tous, mais que, tous, nous voulons resserrer dans les limites du juste et de l'utile.

L'article 956 rétablit la prohibition d'expédier le rapport des experts.

Messieurs, lorsque, sur un projet aussi étendu et aussi important que celui-ci, qui modifie sept titres du Code de procédure civile, qui a été mûri par tant de travaux, soit en dehors des Chambres législatives, soit dans leur sein, il existe entre tous les pouvoirs une telle communauté de vues, il est permis d'espérer que cette épreuve sera la dernière, et que bientôt le pays sera appelé à jouir des bienfaits de la nouvelle législation.

IIe RAPPORT FAIT A LA CHAMBRE DES DÉPUTÉS,

PAR M. PASCALIS, Député du Var,

Au nom d'une commission (1) *chargée de l'examen du Projet de loi relatif aux Ventes judiciaires de biens immeubles,*

Le 22 avril 1841.

MESSIEURS,

Le projet de loi sur les ventes judiciaires des biens immeubles, précédemment adopté par la Chambre des Pairs, a été l'objet d'une discussion longue et approfondie devant cette Chambre. Cette discussion ayant apporté quelques changements à la rédaction, il a dû être soumis de nouveau à la Chambre des Pairs, qui, à son tour, en a modifié encore un très petit nombre d'articles. Il est dès lors nécessaire que la Chambre des Députés soit appelée une seconde fois à délibérer sur cette loi importante.

La commission m'a chargé d'exposer sur quels points portent les changements récemment faits par la Chambre des Pairs, et d'exprimer, à ce sujet, une opinion favorable.

C'est à onze articles du projet que s'appliquent ces modifications, dont quelques-unes seulement touchent aux principes que ces dispositions sont destinées à régler.

Le saisi demeure en possession jusqu'au jugement d'adjudication. Cependant il peut en être autrement ordonné par le président du tribunal, sur la demande d'un ou plusieurs créanciers qui ont le droit, aussi, de se faire autoriser à couper et vendre les fruits. Dans quelle forme l'ordonnance du magistrat sera-t-elle rendue? Suivra-t-on la forme des référés, en assignant la partie, ou sera-t-il statué sur simple requête? La Chambre des Députés avait préféré l'ordonnance sur référé, comme offrant plus de garanties. La commission de la Chambre des Pairs a insisté pour que l'ordonnance fût rendue sur requête. Elle y a vu l'avantage d'éviter des frais, en prévenant l'occasion d'un procès incident. Mais la Chambre des Pairs n'a pas adopté cette proposition, pensant comme vous que, sur un incident qui n'est pas sans gravité, le saisi devait être appelé, et qu'il ART. 681.

---

(1) Cette commission était composée de MM. Debelleyme, Later, Quénault, Taillandier, Pascalis, Leyraud, de Golbéry, Toste.

résulterait de l'autre forme peu d'économie de temps, puisque les ordonnances sur référé ne sont pas susceptibles d'opposition. Quant à la vente des fruits, la Chambre a modifié la dernière partie de l'art. 681. Par les motifs qui sont exprimés dans notre premier rapport, elle a décidé que le président prescrirait, par son ordonnance, le mode dans lequel cette vente serait faite. Votre commission ne peut qu'approuver un changement conforme à l'opinion qu'elle avait voulu faire prévaloir. Ainsi l'intervention des officiers publics ne sera pas indispensable, non plus que la forme coûteuse des affiches et des criées pour les choses ordinairement de peu de valeur, et dont le cours des mercuriales peut souvent servir à fixer le prix réel.

ART. 684. La Chambre des Pairs a décidé que les baux consentis par le saisi après le commandement, ne seraient pas nuls de plein droit, et elle a attaché à ces mots de l'art. 684 : « pourront être annulés si les créanciers ou l'adjudicataire « le demandent, » ce sens que les tribunaux auront la faculté de prononcer l'annulation ou de la refuser quand elle sera demandée. L'exception de fraude étant toujours réservée, n'importe la date des baux, antérieure ou postérieure au commandement, la Chambre des Députés avait pensé que, pour accorder un droit plus étendu aux créanciers et à l'adjudicataire, lorsque le commandement a eu lieu, et pour ajouter au droit commun, écrit dans l'art. 1167 du Code civil, il fallait exprimer, dans la loi, le principe d'une nullité absolue, égale à celle qui frappe les aliénations, lorsqu'elles ont lieu après la transcription de la saisie; elle avait cru, d'ailleurs, que, hors le cas de fraude, il restait à faire seulement une appréciation de préjudice sur laquelle les tribunaux peuvent être embarrassés à prononcer une décision éclairée; et que, enfin, s'il arrivait qu'un bail fût fait de bonne foi à cette époque suspecte, et qu'il dût être maintenu, cet acte pourrait avoir pour effet d'éloigner les enchérisseurs en retardant, pour l'adjudicataire, le moment de sa mise en possession. La commission ne trouve pas, cependant, ces raisons suffisantes pour qu'elle doive proposer le rejet de l'art. 684, tel que la Chambre des Pairs l'a adopté. Ce qui la rassure, c'est l'appréciation des circonstances qui est abandonnée à la sagesse des tribunaux. Un bail fût-il juste dans son prix et dans ses autres conditions, s'il a été consenti pour un temps qui doive en prolonger l'exécution bien au delà du jour de l'adjudication, cette seule stipulation suffira, probablement, pour démontrer qu'il a été fait en vue de l'expropriation, pour la rendre plus difficile et nuire aux créanciers. Ce sera donc là une cause déterminante pour décider les tribunaux à user du droit qui leur est accordé. L'art. 691 du Code de procédure actuel est rédigé dans les mêmes termes que le nouvel art. 684. Il ne paraît pas que cette disposition ait donné lieu à des difficultés; l'application n'en saurait donc être plus embarrassante à l'avenir.

Lorsque l'annulation des baux non revêtus d'une date certaine avant le commandement devait avoir lieu de plein droit, il était juste de déclarer que ceux dont l'exécution serait commencée auraient cependant leur effet pendant la durée qu'assurent aux baux verbaux les art. 1736 et 1774 du Code civil; et c'est ce qu'avait dû exprimer la rédaction adoptée par cette Chambre. Le principe de l'art. 684 étant changé, il n'a plus été nécessaire d'écrire, dans la loi, une réserve dont les tribunaux feront ou ne feront pas l'application, suivant les circonstances qu'ils sont chargés d'apprécier.

ART. 710. La règle générale qu'une seconde surenchère des mêmes biens ne doit pas être reçue lorsque la première surenchère aura été suivie d'adjudication, a été adoptée dans le projet. Toutefois, cette prohibition, écrite au sujet des ventes après surenchère sur aliénation volontaire, des ventes de biens de mineur, et de celles qui ont lieu sur licitation ou dans les successions acceptées sous bénéfice d'inventaire, n'était pas exprimée dans le titre de la saisie immobilière La question pourrait néanmoins s'y présenter, lorsque l'adjudicataire voulant

purger l'hypothèque légale, remplira les formalités exigées par les art. 2193 et 3194 du Code civil.

En ajoutant un second paragraphe à l'art. 740, la Chambre des Pairs a décidé que, dans ce cas, une nouvelle surenchère ne serait pas admise. Votre Commission ne peut qu'approuver cette addition qui rentre dans l'esprit général de la loi.

C'est sur le seul art. 717 qu'un dissentiment qui offre quelque gravité s'est élevé entre les deux Chambres. L'une et l'autre ont admis le principe que l'adjudication faite aux enchères publiques, sur saisie immobilière, doit affranchir l'adjudicataire du droit de résolution que prétendrait exercer un précédent vendeur, non payé entièrement de son prix, et qui ne s'est pas fait connaître auparavant. Cette innovation se justifie non-seulement par la confiance que doit inspirer une vente qui se fait au nom de la justice; elle s'explique surtout par l'impossibilité où s'est trouvé l'adjudicataire, qui n'a pu se mettre en relation avec le précédent propriétaire, de savoir si le prix des aliénations précédentes avait été soldé. ART 717.

Ce point admis, il est resté à décider par quelles précautions prises avant l'adjudication, le vendeur non payé pourrait conserver son droit de résolution. Lors de son premier examen, la Chambre des Pairs avait pensé qu'il suffirait, pour cela, que le vendeur eût formé une demande en justice, ou qu'il eût fait insérer des réserves soit dans le cahier des charges, soit dans un acte notifié au créancier poursuivant. C'est aussi dans ce sens que votre Commission s'était prononcée, en ne faisant produire, néanmoins, l'effet de prévenir la perte du droit de résolution qu'à des réserves ou à des significations faites dans la procédure même en expropriation, et non à une demande qui en serait indépendante et qui aurait pu rester ignorée de l'adjudicataire.

Mais sur un renvoi prononcé par la Chambre, dans la discussion, la Commission a fait une proposition plus étendue. Elle a demandé qu'avant l'adjudication, non-seulement le vendeur non payé de son prix, fût mis en demeure de faire connaître son droit, mais qu'il fût obligé de le faire vérifier et juger; de telle sorte qu'il fût sursis à l'adjudication jusqu'à ce qu'il eût été statué sur l'action en résolution.

Cette proposition, soumise à la Chambre, fut repoussée après discussion; seulement, la disposition qui réunit l'assentiment de la majorité différa de la première rédaction de la Commission sur deux points : 1° la conservation du droit de résolution fut attachée, en outre, au fait d'une inscription prise avant l'adjudication, formalité que l'adjudicataire a pu et dû connaître, et qui, par conséquent, l'aura informé qu'un ancien prix de vente reste à payer et que le vendeur conserve, pour assurer sa créance, l'une et l'autre des garanties que la loi lui donnait : le droit de résolution et le privilége; 2° l'action résolutoire, ainsi maintenue entière, soit par des réserves formelles, soit par une inscription au bureau des hypothèques, devait cependant se trouver éteinte si le vendeur n'avait pas intenté son action avant la clôture de l'ordre.

Ces résolutions n'étaient que la conséquence de celles que la Chambre des Pairs avait, lors de sa première délibération, écrites elles-mêmes dans l'article 717. Cependant, sur la proposition de sa Commission, elle s'est prononcée pour le système que, dans son second travail, votre Commission avait essayé de faire prévaloir.

Entre les deux rédactions, la différence essentielle est donc celle-ci : Pour que le droit de résolution survive à l'adjudication, faut-il que le vendeur non payé fasse décider auparavant que ce droit existe en sa faveur, sous peine de s'en voir déchu, ou suffit-il qu'il en ait instruit les enchérisseurs par des réserves formelles insérées au cahier des charges, par l'inscription de son privi-

lége, ou, enfin, par une signification faite au poursuivant, et dont l'acte serait déposé au greffe du tribunal devant lequel se poursuit l'adjudication ?

Puisqu'un débat est encore possible sur ce point, il devient nécessaire de rappeler et les avantages de chacun de ces deux modes, et les objections diverses qui leur ont été adressées.

On a dit, à l'appui du second, que ce mode suffit pour atteindre le but que l'on doit se proposer, parce qu'il met l'adjudicataire à l'abri de toute surprise. Se trouvant parfaitement averti, il ne s'exposera jamais que sciemment à voir son titre détruit par l'exercice ultérieur de l'action résolutoire, action qui, toutefois, ne serait plus ouverte lorsque l'ordre aurait été clos. On a ajouté qu'ainsi serait évité dans la plupart des cas, un procès incident par lequel il faudrait regretter de voir l'expropriation retardée sans nécessité. Il est très fréquent, en effet, que des immeubles soient grevés d'un restant de prix dû à un précédent vendeur. Si la loi ne place pas ce vendeur dans l'obligation de se prononcer entre la conservation de l'action résolutoire et celle de son privilége, il lui suffira de ne perdre provisoirement ni l'un ni l'autre. Viendra l'adjudication; dans le prix qu'elle aura produit, il trouvera la certitude de son paiement. Dès lors, le vendeur se contentera de demander dans l'ordre un rangement toujours utile, puisque son droit sera préférable à toutes les créances procédant du chef de l'acquéreur. Une instance en résolution de contrat, ne sera donc pas engagée; la saisie demeurera; elle obtiendra tout son effet, relativement à la partie du prix qui restera libre, l'ancien vendeur une fois payé. Par contraire, si la nécessité de l'option lui est imposée; comme il n'a pas le secret de la future enchère et ne peut en savoir le résultat par avance, comme il veut aller au plus sûr, il se verra forcé de se prononcer, par précaution, pour la demande en résolution. De là, non-seulement des frais qui diminueront le gage commun, mais un retard considérable apporté à l'expropriation. Les créanciers directs du saisi verront même leur espérance de paiement complétement déçue, si la résolution de l'ancienne vente est prononcée, et elle peut l'être, parce qu'une somme restera due qui sera bien inférieure à la valeur réelle de l'immeuble saisi.

Il a été objecté à ce système que, si les enchérisseurs pouvaient craindre une éviction imminente, d'après les réserves faites au cahier des charges, tantôt cette cause suffirait pour les éloigner, tantôt l'adjudication se ressentirait du péril attaché à une telle situation. On a répondu que, si la crainte d'éviction est sérieuse, le poursuivant ou les autres créanciers qui en souffriront aussi, pourront user du droit de demander un sursis à la vente, droit que leur ouvre l'art. 703, lorsqu'il *existe des causes graves et dûment justifiées*. Éprouvant un préjudice incontestable par l'annonce du droit de résolution et par l'obstacle apporté à l'adjudication, ils seraient fondés à demander en justice que le précédent vendeur réalisât son action dans un court délai ou s'en trouvât définitivement déchu. Mais, dans toutes les autres circonstances, et lorsqu'une partie de l'ancien prix seulement resterait dû, ils ne s'alarmeraient pas d'une vaine menace.

Sachant quelle est la somme qu'ils veulent offrir, les enchérisseurs seront rassurés par avance, parce qu'ils ne peuvent ignorer que le vendeur serait sans intérêt à user de son droit de résolution; ils se décideront en présence des faits qu'ils produiront eux-mêmes; tandis que le vendeur, qui n'a pas le même avantage, serait contraint de choisir le parti qui lui offrirait le plus de garanties, en évitant de porter atteinte à aucun de ses droits. Ainsi, avec une égale sécurité pour l'adjudication, ce mode produirait souvent plus d'épargne dans les frais, moins de longueurs, en un mot, une meilleure conciliation des divers intérêts.

On s'est demandé, dans ce même ordre d'idées, si la perte du droit de résolution, quand ce droit n'aurait pas été exercé avant l'adjudication, serait tou-

jours juste à l'égard du vendeur qui n'est pas entièrement payé. Son prix peut être dû à terme, et ce terme n'être pas échu; la créance du vendeur peut même consister dans une rente constituée avec aliénation de capital. Dans notre législation, la saisie du gage ne suffit pas pour rendre exigible toutes les créances dont ce gage répond. Ce résultat n'est obtenu, quand il n'y a pas faillite, qu'après la vente et lorsque le prix que cette vente a produit est mis en distribution. Ainsi il peut se faire que l'on place le vendeur dans une situation telle que la conservation de ses garanties se trouvera attachée à l'accomplissement d'une condition qu'il lui sera interdit d'accomplir. La perte du droit de résolution ne devrait donc résulter que du fait de la clôture de l'ordre sans que l'action en résolution eût été formée, puisque c'est seulement quand l'ordre s'ouvre que le vendeur se trouve affranchi des liens du terme qu'il aurait accordé.

Ces considérations, qui ont dû être rappelées puisqu'elles avaient décidé le vote de la Chambre, n'ont pu être partagées par la grande majorité de la Commission. Elle doit persister d'autant plus dans la rédaction proposée par elle-même que cette rédaction est maintenant appuyée sur l'autorité imposante de la Chambre des Pairs. Sur un point aussi débattu, et lorsque la loi a déjà subi plusieurs renvois devant les deux Chambres, il résulte de là une raison de plus d'adopter la dernière solution qui a été donnée, parce qu'il s'agit de terminer un dissentiment qui ne porte que sur une question isolée, et qui n'est que d'un intérêt secondaire, relativement à l'ensemble de la loi.

La Commission croit, lorsqu'une action résolutoire est annoncée, qu'il est impossible de la négliger, car elle indique la possibilité que la base même de l'expropriation soit détruite. Elle pense que le vendeur sera en mesure d'apprécier presque aussi aisément le résultat probable de l'adjudication, que pourra le faire un surenchérisseur. Son intérêt l'éclairera sur la détermination qu'il devra prendre et préviendra de sa part une contestation inutile. S'il doit compter sur son paiement par le seul effet de l'adjudication, pourquoi l'entraverait-il par une action en revendication qu'il pourra éviter d'introduire? L'un des objets principaux de la loi actuelle consiste à donner plus de faveur aux ventes judiciaires. L'un des moyens d'atteindre ce but existe dans l'irrévocabilité du titre de l'adjudicataire. Ainsi, la confiance s'établira et le produit des ventes faites en justice, pourra égaler celui des ventes de gré à gré. Un tel avantage est trop important pour qu'on ne doive pas chercher à l'obtenir, fût-ce même au prix de quelques inconvénients.

L'article 717 étant maintenu, la Commission doit aussi donner son approbation à une disposition qui n'en est que la conséquence et que la Chambre des Pairs a ajoutée à l'article 692. Il en résulte que le vendeur non payé, lorsqu'il sera au nombre des créanciers inscrits, devra, dans la sommation qui lui sera notifiée pour qu'il assiste à la publication du cahier des charges, être spécialement averti que, faute d'intenter sa demande, et de la faire connaître dans la forme prescrite, il sera déchu, à l'égard de l'adjudicataire, du droit de faire prononcer la résolution. Cet avertissement ne peut qu'être utile. Il éclaire le vendeur sur sa position, et l'appelle à délibérer sur le parti qu'il lui est le plus convenable de prendre, en l'informant, par avance, des conséquences de sa détermination. ART. 692.

Sur tout le titre relatif aux incidents de la saisie immobilière, la Chambre des Pairs n'a modifié qu'une seule disposition, celle de l'article 728. Ce changement consiste dans l'addition d'un paragraphe, qui n'existait pas dans la rédaction précédente par l'effet d'une simple omission. Il s'agit, dans cet article, de la proposition des moyens de nullité, à peine de déchéance, trois jours avant la publication du cahier des charges. Un second paragraphe règle le cas où les moyens seront admis. Il restait à dire ce qui arrivera s'ils sont rejetés. Tel est l'objet du troisième paragraphe ajouté ou plutôt rétabli par la Chambre des Pairs, et portant qu'*il sera donné acte par le même jugement de la lecture* ART. 728.

et publication du cahier des charges, conformément à l'art. 695. Cela était de plein droit; mais il ne peut y avoir que de l'avantage à le déclarer formellement, afin d'éviter qu'il ne soit rendu deux jugements, l'un sur l'incident, et l'autre sur la formalité de la publication.

Art. 838. L'adjudication, après surenchère sur aliénation volontaire, prend le caractère d'une vente forcée. Il suit de là que le droit de résolution doit être conservé par le précédent vendeur qui ne serait pas entièrement payé ou qu'il doit être perdu dans les mêmes conditions que lorsqu'il s'agit d'une adjudication après saisie immobilière. Pour énoncer cette pensée il avait suffi de renvoyer à l'article 717, en comprenant cette disposition parmi celles que l'article 838 rend *applicables* à la vente après surenchère sur aliénation volontaire. La commission de la Chambre des Pairs a paru craindre que le principe n'eût été contesté par la Chambre des Députés; elle a cru en voir la preuve dans la suppression d'un paragraphe qui avait eu pour objet d'exprimer ce principe, lorsque l'article 717 ne se trouvait pas écrit parmi ceux dont l'article 838 renferme l'énumération. Cette commission a proposé de rétablir ce paragraphe, et sa proposition a été accueillie. Quoique cette addition semble n'offrir que la répétition d'une décision qui se trouvait suffisamment énoncée, et quoiqu'elle surcharge la rédaction d'un article divisé déjà en sept paragraphes, votre commission ne s'empresse pas moins d'adhérer à une modification qui fixe avec plus d'étendue et de clarté une règle à ce mode de vente.

Art. 956. Dans les ventes de biens de mineurs et dans les autres ventes judiciaires volontaires sera-t-il permis de délivrer expédition du rapport d'experts? Sur la proposition de la Commission, la Chambre avait cru devoir conserver sur ce point la règle du droit commun d'après laquelle tous les actes déposés au greffe, dont il est fait usage en justice, sont produits en expédition. Il lui avait paru que les rapports d'experts qui ne seront plus surchargés d'inutiles détails, et dont les tribunaux sauront même, le plus souvent, épargner les frais aux parties, acquerraient un caractère de nécessité quand, par exception, la justice aurait cru devoir y recourir. En supposant ce travail nécessaire, il avait donc été admis que les parties devraient être mises en mesure de le consulter, soit devant le notaire auprès duquel elles auraient été renvoyées, soit dans les difficultés incidentes qui peuvent s'élever entre elles. Cependant, la commission le reconnaît, cette utilité de posséder l'expédition du rapport devra ne se produire que dans des cas extrêmement rares. Le tribunal a besoin de fixer la mise à prix. Si, pour y parvenir, des experts ont été nommés, il doit suffire que la minute de leur rapport reste déposée au greffe où il sera facile de le consulter. Votre Commission propose donc de maintenir dans l'art. 956 ces expressions que la Chambre des Pairs y a rétablies : *Il n'en sera pas* (du rapport) *délivré d'expédition.*

Art 964, 965, 988. Enfin, c'est avec raison que la rédaction adoptée par la Chambre des Pairs a divisé l'art. 964 en deux parties, dont la dernière forme maintenant l'art. 965. Cette division fait rentrer l'ordre des numéros de la loi dans l'ordre des articles du Code de procédure dont elle doit faire partie. Ce changement matériel a nécessité la déclaration dans l'art. 988, qu'il est renvoyé pour les formalités des ventes, sous bénéfice d'inventaire, non-seulement à une partie de l'art. 964, mais encore à l'art. 965.

La Commission, qui s'en réfère à son précédent rapport, a dû renfermer en ce moment ses observations dans les limites tracées par les modifications peu nombreuses que la Chambre des Pairs a apportées au projet. En se prononçant pour l'adoption de ces modifications, elle est déterminée, et par la conviction de leur utilité, et par le désir de voir bientôt mettre à exécution une loi impatiemment attendue, dont elle espère que les bons effets ne tarderont pas à se faire ressentir.

LOI

SUR LES VENTES JUDICIAIRES

DE BIENS IMMEUBLES,

(Sanctionnée le 2 juin 1841, promulguée le 3 juin 1841.)

De la Saisie immobilière (1).

Article premier.

PROJETS DIVERS. — Proj. 1829. — 183. — Sont et demeurent rapportés, 1° les titres XII et XIII, au livre V, 1re partie du Code de procédure civile... 2° *toutes autres lois et règlements, relatifs aux ventes dont il s'agit.*

---

(1) NOTA. — La loi actuelle ne contient aucun texte corrélatif aux dispositions que renferme cette note et que nous avons cru devoir conserver pour l'intelligence de quelques questions de notre commentaire.

I. PROJ. 1829. — 4. — Les dispositions du chapitre 1er, tit. 19 du Code civil, seront exécutées, sauf celle du deuxième alinéa de l'art. 2215, qui est rapportée.

5. — Si la créance due par un individu ne s'élève pas, en capital et frais liquidés, à une somme de 150 francs en totalité, le créancier ne pourra faire aucune poursuite en expropriation forcée, qu'après avoir obtenu l'autorisation du tribunal du domicile du débiteur, ou de celui de la situation des biens à saisir, si ce domicile est inconnu ou fixé à l'étranger.

6. — Cette autorisation sera donnée sur une simple requête, sans frais ni droits du fisc, et le tribunal ne l'accordera qu'après avoir examiné les pièces, et entendu le procureur du roi en la chambre du conseil, où le jugement sera rendu au bas de la requête. Ce jugement ne sera susceptible ni d'opposition ni d'appel.

II. LOI DU 14 NOVEMBRE 1808. — 1. — La saisie immobilière des biens d'un débiteur, situés dans plusieurs arrondissements, pourra être faite simultanément, toutes les fois que la valeur totale dudit bien sera inférieure au montant réuni des sommes dues tant au saisissant qu'aux autres créanciers inscrits.

PROJ. 1829. — 7. — (Conf. au précéd.).

C. GOUV. — 675, § 1. — Les biens d'un débiteur situés dans plusieurs arrondissements pourront être saisis simultanément, toutes les fois que la valeur totale de ces biens sera inférieure au montant réuni des sommes dues tant au saisissant qu'aux autres créanciers inscrits.

III. LOI DE 1808. — 2. — La valeur des biens sera établie d'après les derniers baux authentiques sur le pied du denier VINGT-CINQ. — A défaut de baux authentiques, elle sera calculée d'après le rôle des contributions foncières sur le pied du denier TRENTE.

PROJ. 1829. — 8. — (Conf. au précéd.).

C. GOUV. — 675, § 2. — La valeur des biens sera établie d'après les derniers baux, *s'ils sont authentiques ou sous seing privé ayant date certaine*, sur le pied de VINGT-CINQ FOIS *le revenu;* à défaut de bail, cette valeur sera calculée sur le pied de TRENTE FOIS le revenu, établi sur le principal de la contribution foncière *de l'année courante* multiplié par CINQ.

IV. LOI DE 1808. — 3. — Le créancier qui voudra user de la faculté accordée par l'art. 1er, sera tenu de présenter requête *au président* du tribunal où le débiteur a son

C. GOUV. — Les titres 12 et 13 au livre 5 de la 1re partie du Code de procédure civile, *la loi* du 14 *novembre* 1808; le décret du 2 février 1811...., seront remplacés par les dispositions suivantes.

GOUV.—Conforme au précédent.

C. CH. P. et C. CH. D.—Les titres 12 et 13 du livre......, *du* 2 *février* 1811, *relatifs à la saisie immobilière et à ses incidents*, seront remplacés......

---

domicile, et d'y joindre : 1° *copie en forme* des baux authentiques, ou, à leur défaut, *copie* également *en forme* du rôle de la contribution foncière; 2° l'extrait des inscriptions prises sur le débiteur dans les divers arrondissements où les biens sont situés, ou le certificat qu'il n'en existe aucune. — La requête sera communiquée au ministère public, *et répondue d'une ordonnance* portant permis de faire la saisie de tous les biens situés dans les arrondissements et départements y désignés.

4. — Les procédures relatives tant à l'expropriation forcée qu'à la distribution du prix des immeubles, seront portées devant les tribunaux respectifs de la situation des biens.

5. — Toutes dispositions contraires à la présente lui sont abrogées.

PROJ. 1829. — 9. — Le créancier qui voudra user de la faculté accordée par l'art. 7, sera tenu de présenter requête au *tribunal* du domicile du débiteur, et d'y joindre :

1° Une *copie en forme* des baux authentiques, ou à leur défaut du rôle de la contribution foncière; 2° l'extrait des inscriptions existantes sur le débiteur, dans les divers arrondissements, ou le certificat qu'il n'en existe aucune.

La requête sera communiquée au ministère public, *il ne sera statué que par un jugement rendu en audience publique, et sur le rapport de l'un des juges.*

10. — *Le tribunal pourra ordonner que les procédures relatives à l'expropriation forcée, seront portées devant lui pour tous les biens, mais dans le cas seulement où une partie de ces biens se trouverait située dans son ressort; au cas contraire il sera tenu de renvoyer ou à celui des tribunaux dans l'arrondissement duquel est située la partie des biens qui présente le plus de revenu, ou devant les tribunaux respectifs de la situation des biens.*

C. GOUV. —676, § 1er.—Le créancier qui voudra user de la faculté accordée par l'art. ci-dessus sera tenu de présenter requête *au président* du tribunal de l'arrondissement où le débiteur a son domicile, et d'y joindre : 1° *expédition* des baux authentiques, *ou les baux sous seing privé ayant date certaine*, et à défaut de baux authentiques ou sous seing privé, extrait dûment certifié du rôle de la contribution foncière; 2° l'extrait des inscriptions prises sur le débiteur dans les divers arrondissements où les biens sont situés. La requête...... (Conforme à la loi de 1808).

§ 2. — (Conf. à l'art. 4 de la loi de 1808).

C. GOUV.—(*) 677. —(Interprétation des art. 2205 et 2206 du Code civil) § 1.—La part d'un débiteur dans des immeubles indivis de quelque titre que possède l'indivision, ne peut être saisie par ses créanciers personnels, avant le partage ou la licitation qu'ils peuvent provoquer, ou dans lesquels ils ont le droit d'intervenir.

§ 2. — Les immeubles d'un mineur, même émancipé, ou d'un interdit, ne peuvent être saisis, avant la discussion du mobilier.

§ 3. — Si au jour du procès-verbal de saisie immobilière, il existait une demande tendante à faire autoriser l'aliénation des immeubles saisis, dans l'un des cas déterminés par la loi pour les ventes judiciaires, autres que les licitations, il sera sursis à la continuation des poursuites en expropriation, pendant un délai que le tribunal arbitrera.

(*) Cette commission était ainsi composée : MM. **Parant**, sous-secrétaire d'État au département de la justice, député; **Tripier**, conseiller à la Cour de cassation, pair de France; **Amilhau**, premier président de la Cour de Pau, député; **Dalloz**, ancien avocat à la Cour de cassation, député; **Dumon**, conseiller d'État, député; **Debelleyme**, président du tribunal de première instance de la Seine, député; **De Golbéry**, conseiller à la Cour royale de Colmar, député; **Goupil de Préfeln**, avocat général à la Cour royale de Caen, député; **Hébert**, avocat général à la Cour de cassation, député; **Lavielle**, directeur des affaires civiles au ministère de la justice, député; **Pascalis**, ancien directeur des affaires civiles au ministère de la justice, avocat général à la Cour de cassation, député; **Quénault**, conseiller d'état, député; **Teste**, *avocat*, député; **Tarbé**, avocat général à la Cour de cassation; **Vincens-Saint-Laurent**, conseiller à la Cour de cassation; **Delahaye**, conseiller à la Cour royale de Paris; **Durantin**, juge au tribunal de première instance de la Seine. **Armand**, chef de bureau au ministère de la justice, secrétaire de la commission. (*Arrêté de M. le Garde des sceaux, du* 16 *mars* 1838).

LOI ACTUELLE. — Les titres XII et XIII du liv. V de la Ire part. du Cod. de proc. civ., et le décret du 2 fév. 1811, relatifs à la saisie immobilière et à ses incidents, seront remplacés par les dispositions suivantes.

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

TITRE XII.

De la Saisie immobilière.

ART. 673.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

673. La saisie immobilière sera précédée d'un commandement à personne ou domicile, en tête duquel sera donnée copie entière du titre en vertu duquel elle est faite : ce commandement contiendra élection de domicile dans le lieu où siége le tribunal qui devra connaître de la saisie, si le créancier n'y demeure pas ; il énoncera que, faute de paiement, il sera procédé à la saisie des immeubles du débiteur. L'huissier ne se fera pas assister de témoins ; il fera, dans le jour, viser l'original par le maire *ou l'adjoint du domicile du débiteur,* ET IL LAISSERA UNE SECONDE COPIE *à celui qui donnera le visa.*

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829. — 11. — La saisie immobilière sera précédée d'un commandement à la personne ou au domicile *réel ou élu,* avec lequel il sera donné copie entière du titre en vertu duquel elle est faite. Ce commandement contiendra *constitution d'avoué* près le tribunal qui doit connaître de la saisie; il énoncera que, faute de paiement, il sera procédé à la saisie des immeubles du débiteur; l'huissier ne *sera* pas *assisté* de témoins, et il fera viser, dans le jour, l'original du commandement par le maire *ou l'adjoint du lieu où il sera donné.* — 12. — *La constitution d'avoué dans le commandement, vaudra élection de domicile de la part du créancier, et le débiteur pourra faire au domicile de l'avoué toute sorte de significations, même pour offres réelles, oppositions, appels et autres objets quelconques.*

C. Gouv. — 673. — § 1er comme au texte actuel, sauf qu'il ajoute ces mots : *soit réel soit élu* après le mot *domicile*; et après le mot *adjoint*, ceux-ci : *du lieu de la signification*, qui terminent l'article. — § 2. *Lorsque le commandement sera fait aux héritiers du débiteur, la copie qui leur sera signifiée en même temps, du titre exécutoire, dispensera de la notification prescrite par l'art. 877 du Code civ.* — § 3. *Toutes les significations à faire au nom du créancier postérieurement au commandement, seront remises au domicile auquel cet acte aura été signifié. Toutes les significations, même d'offres réelles, d'opposition ou d'appel, à la requête du débiteur, seront faites, jusqu'à la dénonciation de la saisie, soit au domicile élu par le commandement, soit au domicile de l'avoué constitué par le procès-verbal de la saisie; après la dénonciation, elles ne seront valablement faites qu'à ce dernier domicile.*

Gouv. — 673. — *Conf. au texte actuel*

LOI ACTUELLE.

673. La saisie immobilière sera précédée d'un commandement à personne ou domicile ; en tête de cet acte, il sera donné copie entière du titre en vertu duquel elle est faite. Ce commandement contiendra élection de domicile dans le lieu où siége le tribunal qui devra connaître de la saisie, si le créancier n'y demeure pas ; il énoncera que, faute de paiement, il sera procédé à la saisie des immeubles du débiteur ; l'huissier ne se fera pas assister de témoins ; il fera dans le jour viser l'original par le maire *du lieu où le commandement sera signifié.*

jusqu'aux mots: *viser l'original*; puis il a ajouté: *par le maire du domicile du débiteur.*

C. CH. P. — 673. — *Conf. t. anc.* moins l'addition du mot *réel* après *domicile*, et la modification du projet du Gouv.

C. CH. D. — 673. — *C. t. anc.* excepté la fin, après ces mots *par le maire*, la commission a ajouté: *du lieu où le commandement sera signifié.*

DISCUSSION.

Chambre des Pairs.

(S. du 22 avril 1840, M. du 23.)

M. Vivien, garde des sceaux. Monsieur le président, la plupart des amendements de la commission sont adoptés par le gouvernement. La discussion peut très bien s'engager sur les articles seuls de la commission.

M. le Chancelier. M. de Daunant a la parole sur l'art. 1er.

M. Daunant. J'avais l'honneur de faire partie de la commission chargée d'examiner la loi sur les ventes judiciaires; je crois pouvoir annoncer à la Chambre que cette commission s'est trouvée unanime sur la plupart des questions soumises à son examen. Peu de difficultés s'élèveront donc de la part des membres de la commission. Cependant, sur cet art. 1er, deux opinions se sont formées.—L'art. 673 de la commission veut que le commandement soit fait au domicile réel. Il y avait eu un premier projet présenté aux Chambres; dans ce premier projet, le commandement devrait être fait au domicile, soit réel, soit élu. La première commission s'était conformée à la jurisprudence de la Cour de cassation. Il s'était élevé ici une première difficulté devant les tribunaux : on s'était demandé si, lorsqu'on signifiait le commandement, on pouvait le signifier au domicile élu. Les tribunaux et la Cour de cassation avaient pensé que c'était là une convention qu'il fallait respecter, et que lorsqu'un débiteur et son créancier avaient choisi un domicile pour signifier les actes, cela était valable. Je crois que la Cour de cassation avait parfaitement jugé.—La majorité de la commission ne critique pas la jurisprudence de la Cour de cassation, mais elle prétend que le Code de procédure aurait dû obliger à signifier les commandements au domicile réel, parce que, dit-elle, c'est ici le premier acte de la procédure : et il est bien essentiel que le débiteur en soit instruit.—La minorité n'a point partagé cette opinion, elle s'est fondée sur ce point, que lorsqu'un créancier et un débiteur convenaient d'un domicile, il n'y avait pas de raison pour que la loi vînt arbitrairement leur dire : « Les significations que vous avez faites ne valent rien, et nous voulons absolument des significations d'un domicile réel. » Je crois que cette convention est très juste, et qu'elle devrait être respectée par la loi.

Voici d'ailleurs les inconvénients du système de la commission. Un prêteur, lorsqu'il prête à quelqu'un, désire pouvoir toujours, et dans tous les cas, trouver son débiteur.—Or, voyez ce qui arrivera si la signification ne peut plus être faite au domicile élu : il faudra chercher le domicile réel du débiteur, qui souvent en aura changé déjà bien des fois, et qui peut-être même sera hors du territoire. Cela pourrait devenir alors fort sérieux et porter préjudice au bon effet de la loi, qui a pour but de faciliter les prêts hypothécaires.—Ainsi je crois que l'avantage signalé par la commission est plus que balancé par les inconvénients, et, sous ce rapport, je proposerai d'amender l'article en ce sens, qu'au lieu du domicile réel, on dirait : *au domicile, soit réel, soit élu.*

M. Persil, *rapp.* Je dois rendre compte à la chambre des motifs qui ont engagé la commission à exiger la signification au domicile réel dans les termes du droit. En faisant une obligation, le débiteur a consenti un domicile élu; le créancier peut y

faire toutes les significations : si donc votre loi n'avait pas une disposition formelle en ce qui concerne la saisie réelle ou le commandement qui doit la précéder, ce commandement pourrait être signifié au domicile élu. Et les conséquences de cela nous ont paru très importantes. Elles amenaient à dépouiller un débiteur, à mettre ses immeubles en expropriation, à les faire vendre sans qu'il s'en doutât.—Cela devenait sérieux sous l'empire des modifications que propose la loi actuelle.—Sous l'empire de la loi sous laquelle nous vivons, les procédures étaient tellement multipliées qu'il était presque impossible qu'un débiteur ne fût pas instruit des poursuites qu'on dirigeait contre lui. Mais la procédure de la loi actuelle est tellement simple, elle fait passer si rapidement la propriété du débiteur dans les mains de celui qui en devient adjudicataire, que la commission a pensé que ce serait trop facilement sacrifier la propriété que de ne pas faire connaître à la partie intéressée le premier acte des poursuites.—Elle a dit, en faisant exception aux principes généraux actuels, que, lorsqu'il s'agirait d'un commandement tendant à une saisie immobilière, il serait fait au domicile réel du débiteur. Il me semble qu'il ne peut y avoir de disposition plus juste ; elle est faite comme exception aux principes généraux, mais aussi dans l'intérêt de la propriété et pour faire qu'un homme ne soit pas dépouillé de ses propriétés sans en avoir été averti.—Votre commission n'a pas eu d'autre but, et elle a regardé cela d'autant plus comme une nécessité, que la loi actuelle est tellement simple, que si le commandement n'était pas signifié au domicile réel dans l'espace de trois mois, s'il ne demeure pas où est située la propriété, un homme pourrait en être dépouillé sans même être averti.

M. Humblot-Conté. Messieurs, le motif qui me détermine à combattre l'amendement de la commission, c'est que la loi n'a pas précisément pour but l'intérêt de la propriété : son but est de faciliter, comme l'a dit l'honorable M. Daunant, le prêt hypothécaire; c'est-à-dire de donner au créancier plus de facilités pour recouvrer sa créance que jusqu'à présent. Cette facilité existait si peu, que le prêt hypothécaire se faisait à un taux plus élevé que celui du commerce, plus élevé que celui de la rente. Les capitalistes avaient de la répugnance à placer leurs fonds sur hypothèque, parce que le recouvrement n'était pas certain, et était environné de formalités de procédure sans nombre. C'est pour rendre le prêt hypothécaire plus facile qu'on a simplifié les formes de la procédure pour le recouvrement. Mais aussi, comme l'a fort bien dit l'honorable rapporteur, il faut, en compensation de cette abréviation de la procédure, donner au débiteur la garantie qu'il sera averti que sa dette est exigible, et qu'il est menacé d'expropriation. C'est pour cela qu'on a voulu que le commandement précédât de trente jours la saisie. Suivant la jurisprudence existante, ce commandement pouvait se faire, soit au domicile réel, soit au domicile élu. Eh bien, si on adoptait l'amendement de la commission, on abrogerait l'article 111 du Code civil ainsi conçu :

« Lorsqu'un acte contiendra, de la part des parties ou de l'une d'elles, élection de domicile pour l'exécution de ce même acte dans un autre lieu que celui du domicile réel, les significations, demandes et poursuites relatives à cet acte pourront être faites au domicile convenu et devant le juge de ce domicile. »

Ainsi, vous le voyez, le Code civil a admis que les significations au débiteur pour l'exécution des conventions pourraient être faites au domicile élu. Maintenant ce n'est pas là qu'on irait le chercher. Nonobstant les conventions passées conformément à l'art. 111 C. civ., il faudra faire les significations au lieu même où sera le débiteur. Or, comme il est souvent difficile de trouver la demeure d'un débiteur qui ne veut pas payer, il en résultera que les prêteurs placeront avec plus de répugnance leurs fonds sur hypothèque. Cette mesure serait surtout contraire aux prêts hypothécaires, qui se font à une grande distance des biens hypothéqués. Ainsi, je citerai mon département, qui avoisine la Suisse. Il se fait un grand nombre de placements hypothécaires en France par des Suisses : ces prêts sont très avantageux à la propriété, parce qu'ils se font à long terme ; et lorsque les intérêts sont payés exactement, on n'en demande pas le remboursement; les créanciers acceptent la prolongation. Eh bien, il y a toujours dans ces placements un domicile élu : les créanciers ne veulent pas être obligés d'aller chercher en France leurs débiteurs, là où il leur a plu de se transporter. Il en est de même des capitalistes de Paris; ils ne se soucient pas de placer leurs fonds à de grandes distances, et surtout hors du ressort de la Cour royale de Paris, parce que les procédures à faire à distance les rebutent. Vous ajouteriez donc des difficultés de plus si vous retranchiez la faculté d'assigner à un domicile élu.—Je

ne pense pas, du reste, que le but de la commission soit atteint lorsqu'elle pense qu'en exigeant que les significations soient toujours faites au domicile réel, elle a trouvé là un moyen d'éviter les fraudes, c'est-à-dire de faire que le débiteur soit instruit à temps qu'il est menacé d'une saisie. Effectivement, lorsqu'un débiteur n'est pas assigné au dernier domicile qu'il habitait, qu'on déclare ne pas le connaître, on fait une signification au dernier domicile connu, laquelle souvent ne lui parvient pas. Ainsi, dans Paris, cette ville immense, un individu quitte son domicile, il va dans un autre quartier; et lorsqu'on se présente au portier du dernier domicile, celui-ci dit : Je ne sais où est l'ancien locataire. Que fait-on alors? On signifie une copie du commandement au procureur du roi, qui y met son visa. Cette signification ne parvient presque jamais au débiteur, tandis qu'il en serait autrement s'il y avait un domicile élu. Il est impossible que le débiteur n'entretienne pas quelques relations avec la personne chez laquelle a été élu ce domicile; c'est toujours un homme d'affaires, un notaire, un avoué. D'ailleurs un débiteur doit savoir qu'il a une dette exigible, car il est obligé de payer les intérêts tous les six mois au domicile élu; par conséquent il entretient des relations avec l'homme qui a d'ordinaire facilité le prêt.

Ainsi vous voyez que l'amendement que propose la commission n'atteindrait pas son but, et qu'au contraire, il y a plus de garantie que le commandement parvienne au débiteur lorsqu'il est fait au domicile élu. J'ajouterai que l'effet de cet amendement, s'il était adopté, aurait pour résultat d'abolir toutes les conventions actuelles, dans lesquelles les citations ont lieu au domicile élu.—Je ferai observer que le domicile élu avait passé dans la loi sans aucune espèce d'opposition. Et je ferai remarquer encore que la loi qui se discute en ce moment n'est pas venue d'un seul jet : depuis plusieurs années on s'en est occupé à la chancellerie, il y a eu plusieurs projets élaborés; la Cour de cassation a émis son avis; les magistrats de première instance, présidés par M. Debelleyme, ont aussi formulé un projet.—Eh bien, tous ces projets, dont le projet actuel n'est que la répétition, à quelques modifications près, conservaient tous le domicile élu. Il y a plus, c'est que, dans un dernier projet, celui qui a précédé celui dont nous nous occupons, on avait inséré le domicile réel ou élu, comme le propose l'honorable M. Daunant.—Ainsi vous voyez que personne dans la magistrature n'avait proposé de substituer au domicile élu le domicile réel. Il me paraît donc qu'il convient de repousser l'amendement de la commission et de maintenir le projet de loi.—Peut-être aurait-il mieux valu dire dans la loi *le domicile élu*; mais un de nos collègues, qui était aussi opposant dans la commission, a trouvé qu'il y avait là un inconvénient, et qu'il fallait plutôt laisser l'art. 1er tel qu'il était présenté par le gouvernement.

M. D'ARGOUT. Je demande à répondre en très peu de mots aux observations qu'a présentées l'honorable préopinant.—Si j'ai bien entendu les objections qu'il a faites contre la rédaction de la majorité de la commission, elles se réduiraient à ceci : Il est difficile de trouver le domicile réel; et comme cela sera quelquefois impossible, le but que vous vous proposez ne sera pas atteint. La difficulté qu'on oppose au créancier rendra le prêt plus difficile; et finalement, dans les diverses rédactions proposées par les Cours et les tribunaux, aucune ne mentionne le domicile réel.—J'avoue que je ne partage nullement les appréhensions de l'honorable membre. Il ne faut pas confondre ici les débiteurs chirographaires, qui quelquefois disparaissent et dont on ne peut plus trouver le domicile, et les débiteurs qui ont emprunté sur hypothèques et qui sont propriétaires. Je dis que, relativement à ces derniers, on connaît toujours leur domicile et qu'il est facile de le trouver. Mais en fût-il autrement, il ne s'ensuit pas qu'il ne faille pas faire la signification au domicile réel. Du moins la loi aura fait tout ce qu'elle aura pu pour que le propriétaire soit averti et ne soit pas exproprié en quelque sorte sans qu'il s'en doute.—Quant aux prêts faits par des étrangers, je crois que la loi qui vous est soumise contribuera beaucoup à les faciliter. Pourquoi? Parce qu'elle abrége singulièrement les formalités qu'on doit accomplir avant d'arriver à l'expropriation, et par conséquent au remboursement.—Ainsi, en admettant qu'il y aura un peu plus de difficulté à trouver le domicile réel que celui indiqué par le contrat, cette considération n'équivaudrait pas à beaucoup près à l'énorme avantage de la simplification des formalités et de l'abréviation des délais.

J'ajouterai qu'aucune atteinte n'est portée à la substance des contrats qui existent aujourd'hui. L'honorable préopinant disait qu'on violait le contrat; mais on n'en viole pas la substance. En effet, quelle est cette substance. C'est qu'un tel s'engage

à rembourser à un tel autre telle ou telle somme. Or, cet article du contrat, qui est le seul important, n'est nullement attaqué. Seulement on dit au créancier par la loi : quant à la signification à faire, vous la ferez au domicile réel. Du reste, cet inconvénient, si c'en est un, ne serait que transitoire ; car une fois que l'on saura que la loi fait une obligation de signifier au domicile réel, les contrats seront rédigés dans ce sens, et ne diront pas que la signification doit avoir lieu ailleurs. Je crois que ces diverses considérations sont de nature à faire prévaloir l'avis de la commission. — J'oubliais une dernière observation de l'honorable M. Humblot-Conté; c'est que les rédactions des tribunaux ne faisaient pas mention du domicile réel; mais c'est là une omission de la part des tribunaux, et si, de ce qu'une rédaction préparée par des tribunaux, fort éclairés sans doute, a omis une amélioration, il n'était plus permis de la faire, alors il faudrait nous borner à enregistrer des rédactions toutes faites, car le droit d'amendement nous serait interdit. — Je crois donc que la Chambre doit s'en rapporter à l'avis de la majorité de la commission.

M. LAPLAGNE-BARRIS. Je prie la Chambre de remarquer un fait qui me paraît important. Le Code de procédure ne parle ni de domicile réel ni de domicile élu; il laisse les choses à l'appréciation des tribunaux, suivant les conventions des parties. Qu'est-il arrivé? C'est que l'inconvénient qui résultait, dans le plus grand nombre de cas, de la difficulté de faire la signification au domicile réel, a été si généralement sentie qu'une commission, composée d'hommes pratiques fort éclairés, avait proposé de supprimer l'indication du domicile réel et voulait que le commandement fût toujours fait au domicile élu. Or, croyez-vous que ce changement provînt uniquement du désir excessif de faciliter la saisie immobilière? Non, ces hommes voyaient les inconvénients qu'avait produits le système contraire. Que fait maintenant la commission dont j'ai eu aussi l'honneur de faire partie, et dans laquelle j'étais de la minorité opposante? Elle abandonne le système du Code de procédure, que l'on regardait comme ne facilitant pas la saisie immobilière. Mais elle va beaucoup plus loin, et lorsque le Code de procédure permettait de faire la signification au domicile réel ou au domicile élu, quand il y avait un domicile élu par convention expresse, comme celui dont parle l'art. 111 du Code civil, elle raie cette faculté, et décide que toujours le commandement sera fait au domicile réel.

Revenons maintenant aux inconvénients qui avaient frappé des esprits très éclairés. Ils craignaient que cette obligation de signifier au domicile réel n'entraînât une foule de difficultés. Messieurs, il ne faut rien dissimuler ici. La plupart des débiteurs qu'on poursuit par voie de saisie immobilière sont des gens aux abois ; il ne faut pas compter sur une grande bonne foi de leur part ; ils savent d'avance qu'ils seront poursuivis. Les hommes qui composent les tribunaux savent aussi les efforts multipliés que font ces débiteurs pour soustraire leurs propriétés à l'expropriation; en d'autres termes, pour retarder le paiement de leur dette. Dans cette prévoyance, car les individus qui sont dans cette position ont presque toujours cette déplorable prévoyance, ils simulent non pas un, mais deux, trois, quatre domiciles; et lorsque le créancier que vous obligez de choisir aura fait la signification à l'un de ces domiciles qu'il doit qualifier de domicile réel, il y aura des contestations sans nombre sur le point de savoir si ce domicile est bien le domicile réel du débiteur. Je pense qu'à cet égard on ne me démentira pas, et que M. le Rapporteur, qui a une grande expérience des affaires, reconnaîtra le fait que je vais avancer. — Les tribunaux ont souvent à décider de mauvaises contestations sur le point de savoir si la signification a bien été faite au domicile réel de celui à qui elle est adressée. — Ce sont des contestations très difficiles à décider ; et comme la loi nouvelle, selon le projet de la commission, exige constamment le domicile réel, je crois qu'il en résultera deux inconvénients graves : le premier, de rendre plus difficile la saisie immobilière, et cependant le système du projet raisonnable et sage est de la faciliter; le second inconvénient, plus grave encore peut-être, c'est de faire naître une multitude de contestations qui ne naissent pas dans l'état actuel des choses. En effet, sous l'empire du Code de procédure, quand il y a élection de domicile faite par le résultat d'une convention expresse (et les tribunaux n'admettent comme valables que ces sortes d'élections de domicile), quelle difficulté y a-t-il à faire la signification à ce domicile? Il n'y en a aucune. — L'inconvénient qui existe dans le système de la première proposition de la commission, c'est qu'il y a une multitude d'élections de domicile qui sont de pure forme. Il n'y a pas de notaire, d'huissier, d'avoué, en signifiant un acte, qui ne fasse faire élection de domicile dans son étude. Ces élections de domicile ne sont pas admises par les tribunaux. Mais

toutes les fois qu'il y a une véritable élection de domicile résultant d'une convention libre entre les deux parties (et dans les saisies immobilières, les tribunaux n'admettent que celles-là), toutes les fois qu'il y a eu élection de domicile sur le choix du lieu où la signification doit être faite, il n'y a aucun inconvénient à admettre le système du Code de procédure. Je ne vote donc pas pour l'amendement de l'honorable M. Daunant, quoique parfaitement d'accord avec lui; je demande seulement qu'on adopte le projet du gouvernement tel qu'il a été proposé, et qu'on raie de l'art. 673 le mot *domicile réel* proposé par la commission.

M. le Rapporteur. Le Code de procédure était muet sur la question, et il engendrait par cela même d'innombrables difficultés. Le Code de procédure portait : « La saisie immobilière sera précédée d'un commandement à personne ou domicile.» De quel domicile entend-on parler? Voilà la question qu'on s'est posée, question que la Cour de cassation a eu à juger. Est-ce le domicile réel ou le domicile élu? La commission a pensé qu'il fallait trancher la difficulté. Le but de toute loi est d'éviter des procès. Eh bien, vous laissez ici subsister des procès, d'abord sur la question de savoir si la signification pourra être faite au domicile élu ou non, et sur une autre question que vient d'indiquer l'honorable préopinant, en disant qu'il y avait deux sortes de domiciles élus, les uns de véritable convention, les autres qui étaient factices. Eh bien, oui, cela est vrai; dans tous les contrats d'obligation, il y a une élection de domicile chez le notaire qui a passé l'acte. De là résultait qu'il y avait, dans le Code de procédure qu'on propose de maintenir, source à deux sortes de procès. Une première question de droit : Peut-on signifier au domicile élu ou réel? Deuxième question : Dans le cas où l'on déciderait qu'on peut signifier au domicile élu, on prend la convention et l'on dit : Est-ce le domicile réel ou non? Vous la voyez, c'est une véritable hydre à procès que votre commission vous propose de faire cesser; en disant le domicile réel, il n'y aura plus de procès pour savoir si c'est au domicile réel ou non qu'on doit signifier, et si le domicile indiqué est le véritable domicile élu ou non. Maintenant je comprends qu'il faut aussi que la modification soit juste et raisonnable. Cette modification remplit-elle ou non l'une et l'autre condition? J'ai dit, et je ne crois pas qu'on y ait répondu : La saisie immobilière est un acte extrême qui a pour but de dépouiller le débiteur de sa propriété. Eh bien, on n'a pas voulu qu'on pût le dépouiller sans l'en avertir. Le commandement est le premier acte qu'on lui signifie.—Mais, a-t-on dit, vous empêcherez par là les prêts; car le but de la loi actuelle est de favoriser les prêts sur hypothèques : si vous exigez toujours la signification au domicile réel, on prêtera moins facilement. Je réponds qu'il est vrai que le but du projet est de faciliter le prêt sur hypothèque, mais en même temps de concilier avec cette facilité les égards dus à la propriété. Il faut sans doute que vous puissiez facilement poursuivre le remboursement de vos créances; mais il ne faut pas que vous puissiez le faire à l'insu même de votre débiteur, que vous dépouilleriez sans qu'il eût reçu le moindre avertissement. Eh bien, suivant la commission, vous conciliez ce qu'on doit à la facilité du prêt, en supprimant les inutiles formalités que prescrivait le Code de procédure, et en même temps vous conciliez avec cette facilité l'intérêt de la propriété, en exigeant que les premiers actes de cette poursuite rigoureuse soient signifiés au domicile réel. Ce n'est pas la première exception qu'il y ait dans notre droit.

On a dit tout à l'heure que l'art. 111 du Code civ. portait que quand il y avait domicile élu, on pouvait y faire toutes les significations. Vous abrogez donc cet article? Non, nous y faisons une exception dont nous trouvons un autre exemple dans le Code de procédure, précisément dans une matière analogue à celle-ci. Suivant le Code de procédure, quand on faisait un acte rigoureux contre le débiteur, il fallait qu'il en fût prévenu. Quand il s'agit de la contrainte par corps, c'est également grave; car au lieu de faire vendre un immeuble on fait appréhender au corps; eh bien, s'il y a dans l'obligation un domicile élu, quoique l'art. 111 du Code civil dise que toutes les significations peuvent se faire au domicile élu, quand il s'agit de la contrainte par corps, il faut une signification au domicile réel. C'est la même disposition que nous vous demandons pour la propriété; nous voulons que le propriétaire soit averti qu'on va le dépouiller. Il y avait beaucoup de difficulté à faire cela, car en raisonnant comme nos adversaires, nous serions amenés à dire : Il ne faut pas prévenir le débiteur qu'on va l'arrêter. Non, la loi veut que l'homme qu'on veut conduire en prison soit averti que, s'il ne paie pas, il sera appréhendé au corps. Eh bien, il en est de même; on a voulu s'assurer qu'avant de vendre la propriété d'un débiteur il fût prévenu que telle

était la volonté du créancier.—Je dois ajouter qu'il y a deux autres choses : si vous laissez subsister, non-seulement la disposition du Code de procédure, mais si vous y substituez l'amendement de M. Daunant, c'est que d'une part le débiteur sera très fréquemment et presque toujours exproprié sans le savoir, et voici ce qui arrivera : on ne fera pas souscrire une obligation sans y mettre l'élection de domicile. Maintenant, où se fera cette élection de domicile? Est-ce que l'homme qui emprunte est maître du contrat? On lui fait la loi; on exigera donc un domicile élu. Est-ce que le débiteur sera le maître de choisir? Non, c'est le créancier. Quel est le lieu où se trouvera ce domicile élu? C'est l'officier ministériel qui le fixera; car c'est toujours là ce qui se fait, j'en appelle à tous les hommes d'expérience et de pratique.—Voilà donc la fortune d'un débiteur demeurant à Paris, et faisant élection de domicile à Bordeaux, entre les mains d'un notaire. Il a confiance en lui; mais il est notaire, c'est un homme très occupé, il ne fait pas lui-même ses affaires. Les affaires sont livrées à l'étude, c'est-à-dire aux clercs. Voilà les grands intérêts du débiteur qui vont dépendre de l'attention de son notaire.

Les offices, vous le savez, passent rapidement de main en main; que va devenir l'élection de domicile que vous aviez faite chez un notaire que vous connaissiez, et qui va passer chez un notaire que vous ne connaissez pas?—Eh bien, ne serait-il pas vrai de dire que, pour favoriser l'emprunt, vous avez sacrifié la propriété? car remarquez en quoi consiste cette procédure : dans un commandement, dans un procès-verbal de saisie, dans une signification de la saisie au saisi. Voilà tout, il n'y a pas autre chose. Dans l'état actuel, avec le mode qu'on propose de réformer, les formalités étaient tellement multipliées que c'eût été un hasard si le débiteur n'avait pas été informé. Il y avait commandement, saisie, enregistrement, publication au greffe, transcription à la conservation des hypothèques, trois insertions dans les journaux, adjudication préparatoire, formalités ruineuses et pour le temps et pour l'argent. — Je comprends que dans cette hypothèse on ait dispensé de la signification au domicile réel; mais dans l'état de simplicité auquel la loi que nous discutons réduit la procédure, il faut voir à quelle extrémité sera réduit le malheureux débiteur; car, Messieurs, il peut y avoir des débiteurs plus malheureux que coupables; il ne faut pas voir des fripons partout; vous le mettriez à la merci de l'oubli du dernier des clercs d'une étude; on l'expropriera, et cela dans un délai tellement rapide qu'il n'aura pas le temps de s'y opposer. — Je vous ai montré, Messieurs, quels étaient les motifs de la commission; je vous ai fait voir, et j'espère toucher du doigt, l'intérêt qu'il y a à concilier la prospérité avec le droit d'emprunter. J'ai montré les objections, j'ai fait voir qu'elles ne pouvaient conduire qu'à favoriser la fraude; je puis espérer, avec confiance, que la chambre adoptera l'amendement de la commission.

M. le Garde des sceaux. Je prie la Chambre de maintenir l'article du gouvernement, qui n'est autre chose que la reproduction d'un article du Code de procédure civile. La commission propose une innovation grave; elle voudrait abroger une disposition aujourd'hui exécutée, à l'occasion de laquelle des difficultés se sont élevées, mais ont été résolues par la jurisprudence. Or, il y a toujours un très grand inconvénient à substituer une disposition nouvelle à celle qui est consacrée par un long usage, et dont les difficultés ont été levées par une jurisprudence constante. — La commission pense que cette innovation est justifiée par le nouveau système qu'elle propose d'adopter. Elle allègue qu'au moyen de la simplification de formes introduites par la loi sur laquelle vous êtes appelés à voter, le débiteur pourrait être surpris, que ses biens pourraient être vendus sans qu'il en sût rien. Je crois ces appréhensions mal fondées. — La Chambre voudra bien remarquer qu'il n'est pas exact que la procédure qui résultera des nouvelles dispositions de la loi, ait la simplicité, la *clandestinité* qui viennent d'être invoquées par l'honorable préopinant. — D'abord, la procédure a cinq mois au moins de durée. D'un autre côté, malgré la simplification des formes, elle est encore entourée de formalités qui ne peuvent échapper au débiteur. Je prie la Chambre de remarquer ensuite qu'on ne peut admettre que le débiteur ignore la créance qui pèse sur lui, l'obligation qu'il a contractée. Est-il donc possible de penser que les actes faits par le créancier dans l'exercice de son droit soient des actes entourés de clandestinité? — Je veux bien cependant qu'il en soit ainsi, que le débiteur ait été assez négligent pour oublier l'engagement qu'il avait contracté, pour ne pas savoir qu'un commandement lui a été adressé. Mais les actes qui suivent, mais le procès-verbal de saisie, mais les affiches, mais les insertions aux journaux, mais la trans-

cription au bureau des hypothèques, est-ce qu'il est possible que tous ces actes lui échappent? — Maintenant, vous avez à choisir entre la facilité à donner aux prêts hypothécaires et l'avantage à offrir à des débiteurs trop souvent de mauvaise foi. (Mouvement d'approbation.)

Tout le monde est d'accord que le but et le principe de la loi doivent être la facilité à donner aux prêts hypothécaires, que l'exécution doit être assurée aux contrats. Eh bien, voilà un contrat dans lequel on stipule que les actes pourront être signifiés à un domicile élu; et malgré cette convention aussi obligatoire que toute autre, on veut que la stipulation de domicile élu ne signifie rien. C'est une atteinte aux principes de notre droit civil, c'est une innovation grave dans les habitudes de la procédure; elle n'est pas justifiée, il n'y a pas à craindre que le débiteur soit compromis, que sa propriété lui soit enlevée à son insu. Ce sont des craintes chimériques, et la Chambre ne verra pas dans ces appréhensions un motif suffisant pour changer un principe consacré par la jurisprudence et toujours appliqué depuis longtemps.

M. Bourdeau. La Chambre me permettra de lui signaler un abus qui s'est étendu et accru d'une manière effrayante, depuis le grand mouvement qui s'est opéré dans les offices des notaires, des avoués, résultat de ce malheureux principe de la vénalité des offices. — Aujourd'hui, c'est un fait que je puis attester parce qu'il se passe tous les jours, il y a très peu d'actes faits dans les campagnes où le notaire ne fasse faire élection de domicile par le débiteur chez lui, non-seulement pour les actes d'exécution, mais même pour le paiement. Voilà l'abus; et vous en concevez le motif — Dans les campagnes, nos malheureux paysans (car ce sont eux qui sont le plus exposés aux saisies immobilières. On a parlé de propriétaires de Paris empruntant à Bordeaux: je m'occupe peu de cela, mais de nos malheureux cultivateurs, auxquels je porte un grand intérêt), eh bien, ceux-là sont victimes de cette élection de domicile. Ils ne savent rien, les malheureux! On leur fait signer une élection de domicile chez le notaire, ou l'avoué, au siége du tribunal, afin d'être les maîtres de toutes les poursuites qui peuvent avoir lieu, en vertu de cette élection de domicile. De là, résulte cet abus énorme, qu'un malheureux cultivateur, quelquefois à huit lieues de l'endroit où a été passé l'acte, se trouve poursuivi sans en avoir connaissance. La loi est bien faite pour provoquer une amélioration dans la législation, la substitution du domicile réel au domicile facultatif: le domicile réel est un avertissement donné au débiteur. Mais indépendamment des circonstances graves qui ont été signalées, il peut y en avoir une foule d'autres qui empêchent le débiteur d'être prévenu des fraudes commises. — Je pourrais citer des fraudes commises pour exproprier un malheureux sans qu'il s'en soit douté. Tandis que si vous lui signifiez un acte à son domicile réel, il sera averti, il prendra ses précautions: c'est le seul moyen de remédier à un pareil abus. — Le domicile réel se trouve implicitement compris dans le Code de procédure: je le reconnais, et il en résulte que le créancier se trouve dans des termes vagues, autorisé à notifier ses actes soit au domicile élu, soit au domicile réel. Mais n'en doutez pas, lorsque les obligations seront contractées, sauf quelques cas très rares, relativement à des obligations pour des sommes considérables, le domicile élu sera toujours préféré. — M. le ministre vient de dire que c'est une innovation faite par la commission. Eh! mon Dieu, oui, c'est une innovation; mais le projet tout entier est une innovation La rectification demandée contient cent soixante et quelques articles, elle établit un autre mode d'expropriation. La commission n'est donc pas gênée par cette innovation, puisqu'on lui présente un titre, un code tout entier à réviser. Ainsi, cette objection ne me paraît pas devoir détruire les raisons qu'a présentées M. le rapporteur.

M. Barthe. Messieurs, il s'agit de savoir si vous interdirez dans le contrat de prêt hypothécaire l'élection de domicile, si vous déclarerez la convention illicite, et inexécutable de plein droit? — Je dis qu'une défense de cette nature n'est motivée par rien, qu'elle gêne le contrat, qu'elle peut nuire aux créanciers, et qu'en résultat, au lieu de faciliter le prêt hypothécaire, elle l'aggraverait d'une manière sérieuse. — Quelles sont les raisons données pour défendre d'élire un domicile? Les raisons qu'on donne, c'est que ce domicile élu sera un domicile de formalité, et que lorsque le créancier qui n'est pas payé fera signifier à ce domicile, le débiteur pourra l'ignorer. On suppose que l'ignorance du débiteur survivra à l'accomplissement de toutes les formalités qui se prolongeront pendant cinq mois, tant sur l'immeuble que sur les fruits.

Messieurs, cette supposition est tout à fait inadmissible. Le système de la loi est

ceci, que quand le créancier n'est pas payé, il peut faire les poursuites au domicile convenu; et s'il n'y a pas de domicile convenu, au domicile réel. Je demande en quoi cette convention consentie librement peut nuire au débiteur. Je n'admets pas que le débiteur puisse ignorer qu'il est poursuivi; il n'est pas un débiteur qui ne sache l'époque à laquelle il doit payer. Quand l'époque de l'échéance arrive, le débiteur sait fort bien qu'il ne paie pas. C'est le premier avertissement; il le trouve dans le souvenir même du contrat. Et, puisqu'on a parlé des habitants de la campagne, je dirai que leur grande préoccupation, c'est l'époque du paiement. Je conçois qu'un capitaliste, qui a de nombreux effets dans divers places puisse, jusqu'à un certain point, oublier la date de ses créances, mais je ne le conçois pas de la part d'un débiteur ordinaire. Maintenant on donne signification au domicile que le débiteur lui-même a élu. On dira ce qu'on voudra sur les notaires, sur les avoués; ce sont des officiers publics placés sous la protection de la loi, et qui certes ne méritent pas les défiances qu'on propage contre eux; et quand il y a eu domicile élu chez eux, il faut que cette condition soit exécutée. En tous cas, et en bonne justice, la convention fait la loi des parties; et si un domicile a été convenu, il faut exécuter la loi des parties. — Mais le domicile réel peut être ignoré. Comment voulez-vous que le créancier hypothécaire, qui aura stipulé une dette payable dans quatre ou cinq ans, puisse être informé du lieu où réside actuellement son débiteur.

L'honorable M. d'Argout vous a dit : S'il s'agit d'un débiteur hypothécaire, vous le trouverez toujours; mais s'il s'agit d'un débiteur chirographaire, c'est différent. Messieurs, il est des débiteurs qui cumulent les deux situations. Vous voulez que le créancier qui, du jour de l'échéance a droit de demander son argent, qui peut être débiteur lui-même, ne puisse agir. Le droit résultant du contrat est que celui qui a remis son argent puisse rentrer à l'échéance dans ce qui lui est dû, dans sa véritable propriété. Le débiteur n'est donc pas dépouillé, comme on l'a dit, quand on s'adresse à son gage, parce qu'il n'a pas payé. Ainsi, la législation actuelle, la jurisprudence ont bien fait d'admettre la convention sur le domicile : je n'y vois aucun inconvénient; et comme il y en aurait de très graves à imposer au créancier la nécessité de rechercher là un domicile réel, je voterai pour le projet du gouvernement.

M. Humblot-Conté. L'honorable M. Bourdeau a fait reposer son argumentation sur la possibilité qu'un propriétaire de campagne, qu'un malheureux paysan fût dépouillé de sa propriété sans le savoir, parce qu'il aurait accepté un domicile élu, parce qu'il aurait ignoré ce qui se serait passé à ce domicile élu. Je ne partage pas cette opinion; car s'il pouvait ignorer le commandement, il ne pourrait pas ignorer la saisie, puisqu'il demeure sur le fonds qui est saisi.

M. le Rapporteur. Je demande pardon à la Chambre de mon insistance, mais je crois que je suis dans le vrai; et je demande la permission de combattre l'opinion de M. Barthe. — L'honorable M. Barthe nous a dit : Vous admettez donc l'élection de domicile dans les prêts? Je croyais avoir déjà dit que nous n'interdisions pas l'élection de domicile, mais que nous introduisions une modification dans ses effets. Ainsi les contrats d'emprunt peuvent être exécutés autrement que par la saisie immobilière; ils peuvent l'être par la saisie des meubles, par la saisie des fruits : dans ces derniers cas, votre élection de domicile aura ses effets. Mais quand il s'agit d'enlever la propriété d'un individu et de la transporter à un autre, alors nous faisons une exception. Et ceci me ramène à un autre mode sur lequel je n'ai pas assez insisté. — Vous vous êtes demandé sans doute quel était le but du commandement à propos duquel nous discutons. Ce but, le voici : c'est un commandement au débiteur d'avoir à payer; et qui lui déclare que, faute d'avoir fait ce paiement dans trente jours, il y sera contraint par la saisie de ses biens. Ainsi cet acte a pour objet de prévenir le débiteur. Voyez ce que fait la loi. Le débiteur n'a pas le moyen de payer. Son obligation est échue, je suppose, le 1er janvier; on lui fait commandement le 2; il semble qu'on pourrait procéder contre lui le lendemain. Eh bien, non; la loi fait une exception, et dit qu'il ne pourra être contraint qu'un mois après. Ce mois, ce délai, la loi le lui laisse, non pas pour qu'il sache bien que sa dette est échue, il ne peut l'ignorer, mais pour qu'il ait le temps de chercher les moyens de se libérer. Ce n'est qu'après ce mois passé, et quand il aura démontré sa mauvaise volonté ou son insolvabilité, que la contrainte aura lieu. — Il s'agit donc de prévenir le débiteur, et cependant, vous voulez que la signification soit remise à un tiers.

Vous faites, me dit-on, le procès à la loi sur le domicile. — Non, je ne fais pas le procès à la loi sur le domicile. Non. Quand on emprunte, on espère toujours pouvoir

se libérer; on cèdera tout ce que l'on voudra le jour de l'obligation; mais le jour de l'échéance il faut que la loi intervienne en faveur du malheureux à qui l'on pourra enlever sa dernière ressource. La loi intervient précisément pour cela. Votre commission soutient donc une opinion raisonnable en voulant, quand il s'agit de prévenir, que la signification soit remise à son domicile réel. — Mais, a dit encore l'honorable M. Barthe, le domicile réel sera peut-être ignoré. Non, il ne le sera pas. Si dans l'obligation il y a le domicile élu, il y a aussi le domicile réel. Ainsi ce domicile réel, à moins de changement, et je vais en parler, on le connaîtra. Mais ce domicile, le débiteur pourra le changer. Eh bien, alors la loi exige des formalités. Il faut signifier ce changement dans la mairie du lieu où l'on veut se transporter. Le Code civil en fait une obligation. Je sais bien qu'un débiteur peut changer son domicile sans faire cette double déclaration; mais cette omission, cette inexécution de la loi, on peut la lui reprocher, tandis que celui-ci ne saurait s'en prévaloir.

M. Laplagne-Barris. C'est une erreur; lisez l'art. 103...

M. le Rapporteur. Vous ne m'avez pas entendu. J'ai dit qu'on pouvait imputer au débiteur l'absence de déclaration de son nouveau domicile; mais que le débiteur ne pouvait objecter pour excuse qu'il a changé de demeure. Le contrat porte son domicile. Le but de la commission, c'est que le débiteur soit averti: lui signifier à un autre domicile que son domicile réel, c'est vouloir l'avertir ailleurs que là où il est. — L'argument de l'honorable M. Barthe consistant à dire que le débiteur savait bien l'échéance de son obligation ne tendrait à rien moins qu'à dispenser de toute signification. Mais la loi a voulu que le débiteur soit prévenu, et il ne peut l'être que par la signification. (Aux voix! aux voix!)

M. de Cordoue. Je croyais qu'une assertion de M. le rapporteur serait relevée par un autre orateur plus habile que moi; mais puisque personne ne se présente, je suis bien obligé de le faire. — Je ne veux pas rentrer dans tout ce que l'on a dit sur l'intérêt du débiteur et sur celui du créancier. Mais ce qui prouve que c'est le créancier qui doit rechercher le domicile réel du débiteur, c'est précisément cette observation de M. le Rapporteur, que le domicile du débiteur n'était véritablement son domicile réel, qu'autant que ce débiteur avait fait dans les deux mairies la double déclaration dont on a parlé. Or, il pourra très bien arriver qu'un créancier, sachant que son débiteur demeure dans tel endroit, croira que là effectivement est son domicile, et lui fera faire le commandement en cet endroit. Et ensuite le débiteur viendra dire : Mais le commandement est nul, car mon domicile réel ne sera là que quand j'aurai fait cette double déclaration. De là, matière à contestations et à procès. — Il me semble qu'il vaut mieux s'en tenir au mode défendu par M. le Garde des Sceaux.

M. Mérilhou. Je crois que l'objection de M. le marquis de Cordoue peut être facilement réfutée. M. le rapporteur n'a pas dit qu'il fallait une double déclaration pour qu'il y eût un domicile dont la désignation fût obligatoire pour le créancier. Il a dit une chose constante, c'est qu'une fois que le domicile réel est indiqué dans l'obligation, le domicile réel reste indiqué d'une manière définitive jusqu'à ce que le débiteur change d'une manière légale son domicile. Il faut qu'il change son domicile; sans cela, on prend pour point de départ le domicile établi dans l'obligation. S'il vient à changer de domicile, ce changement n'est pas plus difficile à apprécier que dans toutes les autres circonstances qui se présentent devant les tribunaux. Il n'en reste pas moins vrai, pas moins certain que si vous admettez la notification d'exploit comme pouvant être faite au domicile élu, vous ôtez à cet exploit toute l'utilité que la loi a voulu lui donner, c'est-à-dire l'utilité d'avertir le débiteur, de lui donner la possibilité de se libérer avant l'accomplissement de la saisie immobilière. — On parle toujours dans cette discussion d'un débiteur de mauvaise foi. Tout cela est très vrai en général; mais ce qui est vrai aussi, c'est que la loi se met constamment entre le débiteur et le créancier pour régulariser l'action du créancier, et pour donner, par un dernier délai, au débiteur la facilité, la possibilité de se libérer. Eh bien, si vous voulez donner sérieusement, efficacement ce délai, prenez un moyen sérieux pour que la signification parvienne. Autrement, si vous vous contentez de ce moyen illusoire par suite des variations qui arrivent dans le domicile élu, cette facilité que la loi a voulu donner au débiteur de se libérer pendant le mois est rendue complétement illusoire.

M. le Garde des sceaux. Plusieurs honorables membres ont été préoccupés, avec juste raison, des difficultés auxquelles donnait lieu l'obligation de recourir au domicile réel. Votre savant rapporteur vous a dit que la question du domicile réel

était fort simple, que le débiteur, quand il aurait envie de changer son domicile, devrait en faire la déclaration à la mairie, qu'autrement le changement de domicile ne serait pas effectué. Je réponds à cela par la lecture des articles 103 et 105, C. civ.

« Art. 103. Le changement de domicile s'opérera par le fait d'une habitation dans un autre lieu, joint à l'intention d'y fixer son principal établissement. »

« Art. 105. A défaut de déclaration expresse, la preuve de l'intention dépendra des circonstances. »

Vous voyez qu'il n'y a rien de plus vague, rien qui puisse donner lieu à plus de procès... (Aux voix! aux voix!)

M. **Daunant**. Je retire mon amendement, et je me range au projet présenté par le gouvernement.

M. **le Chancelier**. La Chambre a à se prononcer entre le projet du gouvernement et celui de la commission. Je vais lui donner lecture d'abord de l'article tel qu'il a été proposé par le gouvernement, et ensuite je lirai celui de la commission. La Chambre prononcera entre les deux.

Je lis d'abord l'article du gouvernement : — « Art. 1er. Les tit. XII et XIII du liv. V de la première partie du Code de procédure civile, et le décret du 2 fév. 1811, seront remplacés par les dispositions suivantes :

De la saisie immobilière.

« Art. 673. La saisie immobilière sera précédée d'un commandement à personne ou domicile, en tête duquel sera donnée copie entière du titre en vertu duquel elle est faite : ce commandement contiendra élection de domicile dans le lieu où siége le tribunal qui devra connaître de la saisie, si le créancier n'y demeure pas; il énoncera que, faute de paiement, il sera procédé à la saisie des immeubles du débiteur. L'huissier ne se fera point assister de témoins; il fera, dans le jour, viser l'original par le maire du domicile du débiteur. »

Voici maintenant l'article de la commission :

« Art. 1er. Les titres XII et XIII du livre V de la Ire partie du Code de procédure civile, et le décret du 2 février 1811, *relatifs à la saisie immobilière, et à ses incidents*, seront remplacés par les dispositions suivantes :

TITRE XII.

De la saisie immobilière.

« Art. 673. La saisie immobilière sera précédée d'un commandement à personne ou domicile *réel*, en tête duquel sera donnée copie entière du titre en vertu duquel elle est faite : ce commandement contiendra élection de domicile dans le lieu où siége le tribunal qui devra connaître de la saisie, si le créancier n'y demeure pas; il énoncera que, faute de paiement, il sera procédé à la saisie des immeubles du débiteur. L'huissier ne se fera point assister de témoins, il fera, dans le jour, viser l'original par le maire du domicile du débiteur. »

L'amendement de la commission est rejeté.—L'article proposé par le gouvernement est adopté.)

Chambre des Députés.

(5 Janvier 1841.)

M. Persil a la parole sur l'art. 673.

M. Persil (fils). Messieurs, l'article qui est soumis maintenant à notre appréciation est la reproduction, à une légère modification près, de l'ancien Code proc. civ. —L'art. 673, Code proc., donnait lieu à une difficulté qui avait son importance; cette difficulté était résolue par l'article qu'avait proposé la commission de la Chambre des Pairs : celle-ci décidait que la signification du commandement serait toujours faite au domicile réel; l'art. 673, Code proc., ne s'expliquait pas : il disait simplement que la signification devait être faite, soit à personne, soit à domicile.—La question s'est élevée de savoir si la signification devait être faite au domicile réel ou au domicile qui aurait été élu dans l'obligation.—Un honorable magistrat, membre de la Chambre des Pairs, avait demandé que l'on tranchât la difficulté en énonçant, dans l'art. 673, que la signification serait faite au domicile soit réel, soit élu.

On répondait à M. le baron de Daunant que la jurisprudence était fixée, qu'elle décidait que la signification devait être faite au domicile élu.—Je viens vous demander de faire ce que, dans mon opinion, la Chambre des Pairs aurait dû faire, de donner une solution à la question en décidant que la signification sera toujours faite au domicile réel. — Je dis, Messieurs, que l'on s'expose, en ne tranchant pas la question aux plus grandes difficultés; que l'on laisse la voie ouverte à de nombreux procès de la nature de ceux qui se sont élevés devant les tribunaux, sur l'interprétation de l'art. 673, Code proc —Si l'on veut que la signification soit faite au domicile élu, l'élection du domicile deviendra de *clause* dans les contrats. Il pourra arriver que celui qui aura fait élection de domicile, se trouvant très éloigné de son domicile réel, ne sache pas la saisie qui sera tentée contre lui, qu'il ne connaisse pas le commandement qui lui a été fait, et qu'il soit dépouillé sans s'en douter.—En effet, Messieurs, il arrivera que, dans les campagnes, des cultivateurs, ignorant complétement les formalités de procédure, feront, quand ils passeront un contrat, élection de domicile dans l'étude d'un notaire. L'étude du notaire étant au chef-lieu de canton ou au chef-lieu d'arrondissement, si ce chef-lieu de canton ou d'arrondissement est éloigné de son domicile réel, le cultivateur peut être victime de son ignorance ou victime de la négligence du notaire.—Le commandement signifié peut être reçu par un clerc de notaire. Eh bien, ce clerc de notaire, qui est un jeune homme, peut être négligent, il peut ne pas avertir le patron de la signification du commandement.

D'un autre côté, l'étude peut avoir changé de propriétaire. Le titulaire nouveau ne sera pas au courant des affaires qui auront été faites par son prédécesseur, et il peut encore arriver que le commandement soit fait sans qu'il en soit donné connaissance à la personne intéressée à le connaître.—Il arrivera que, le débiteur ne connaissant pas l'époque du commandement, les trente jours s'écoulent sans qu'il ait été averti, et qu'il soit dépouillé sans s'en douter. — Ce sont ces motifs qui avaient engagé la commission de la Chambre des Pairs à proposer que la signification du commandement fût faite au domicile réel.

Diverses objections ont été présentées contre l'amendement. On a dit d'abord que l'on pourrait gêner les prêts hypothécaires; qu'il y aurait de grandes difficultés en ce qu'on ne connaît pas toujours le domicile réel; que ce domicile pouvait être changé. —Nous croyons, Messieurs, que ces arguments n'ont pas la gravité qu'on leur a attribuée. On dit que le domicile peut être changé; mais la signification au domicile réel, c'est le droit commun. La signification au domicile élu est l'exception, exception prévue par l'art. 111, Code civ.—Quand vous donnez une assignation, il faut la porter au domicile réel de l'individu que vous assignez. Ne peut-il pas arriver que le créancier ignore le domicile du débiteur, et que depuis le contrat le domicile ait été changé.—Direz-vous qu'il ne faut pas assigner au domicile réel? Non, vous ne le direz pas, parce que l'assignation au domicile réel est de droit. — Ainsi, ce que nous demandons pour la signification du commandement existe déjà pour l'assignation, pour toutes les affaires soumises journellement aux tribunaux; l'objection tirée du changement de domicile doit donc tomber devant la considération que je viens de présenter; comme, je le répète, l'assignation au domicile réel est de droit, l'objection pourrait être faite pour toutes les affaires. — On dit aussi que l'on pourra gêner les emprunts hypothécaires. Les emprunts hypothécaires peuvent être gênés! il est vrai, mais ils ne peuvent être complétement empêchés par l'exécution de la formalité que nous demandons; car on ne saisit pas simplement les propriétés, mais les meubles, les fruits; il y a donc d'autres voies d'exécution que celles de l'expropriation immobilière.

On dit aussi, Messieurs, que l'on peut ignorer le changement de domicile du débiteur. Mais les art. 104 et 105, Code civ., nous fourniront une réponse à l'objection qu'on nous oppose. En effet, l'art. 104 prescrit pour le changement de domicile certaines formalités; la déclaration à la municipalité, et l'art. 105 prévoit aussi le cas où la déclaration n'aura pas été faite, et il dit que le changement de domicile se présumera par les circonstances. Ainsi le changement de domicile est presque toujours connu, il résulte de la déclaration à la municipalité, et quand cette déclaration n'est pas faite, on consulte les circonstances qui éclairent sur les intentions du débiteur.—Et remarquez qu'on ne peut pas nous présenter cet argument comme un argument sérieux : il ne s'agit pas, en effet, d'un individu qui n'a qu'une propriété mobilière et qui peut disparaître sans laisser de traces; mais il s'agit d'un propriétaire qui est connu, autour duquel il s'est établi un tel concours de relations, qu'il est impossible de dire

qu'on pourra ne pas connaître le domicile du débiteur. — Pour appuyer ce que nous demandons, nous tirons un argument de ce qui se passe dans la contrainte par corps. Elle doit toujours être signifiée ou à personne, ou à domicile réel. Ce que vous faites pour la contrainte par corps, vous ne le feriez pas pour le propriétaire que vous allez dépouiller! Ce que nous vous demandons, c'est une exception, dans l'intérêt de la gravité de la question, au principe posé par l'art. 111 : la position du débiteur est extrêmement grave, elle peut être comparée à celle du débiteur poursuivi par la contrainte par corps : après l'appréhension de la personne, ce qu'il y a de plus grave pour le débiteur, c'est la privation de ses biens. Nous demandons que vous fassiez pour l'un ce que vous faites déjà pour l'autre; nous dirons même que nous pouvons tirer un argument *à fortiori* de ce qui se passe dans la contrainte par corps. — En effet, quand le jugement qui prononce la contrainte par corps a été signifié c'est dans les vingt-quatre heures que l'on peut arrêter, appréhender le débiteur; le législateur, au contraire, a semblé vouloir donner une plus grande garantie à la personne qui allait être dépouillée de ses biens. Il veut qu'après le commandement il s'écoule un délai de trente jours avant la saisie : il donne donc un délai bien plus long que celui qu'il accorde dans le cas de la contrainte par corps. C'est que, quand on vous a dépouillés de vos biens, il n'y a guère moyen de vous accorder toute l'indemnité qui vous serait due. Quand on a été arrêté illégalement, on prononce de suite la mise en liberté, on accorde de justes dommages et intérêts. Mais si l'adjudication de vos biens est faite, après la signification au domicile élu, quoique le débiteur l'ait ignorée, il sera dessaisi de sa propriété perpétuellement. Aucuns dommages et intérêts ne lui seront accordés.

On dit que le débiteur doit toujours connaître l'époque de son obligation. Mais le commandement n'a pas pour but de le faire souvenir d'un fait qu'il ne peut pas ignorer, mais de lui dire quelle est la volonté de son créancier, s'il n'exécute pas son obligation. En nous résumant, nous croyons que la signification doit être faite au domicile réel, parce que la signification au domicile élu peut présenter de grands inconvénients, celui, entre autres, d'exposer un débiteur à être dépouillé sans qu'il s'en doute. Toutes les objections présentées contre le système que nous soutenons ne nous paraissent pas détruire nos observations. Faites bien attention que si vous restez dans les termes du Code proc., vous donnez naissance à une foule de procès, et n'atteignez pas le but que vous vous proposez par cette loi. — Je crois que mon système est préférable à celui de la commission, je crois qu'il est plus conforme à l'intérêt du débiteur. Si vous le rejetez, ne laissez pas au moins la question indécise. Adoptez au moins l'amendement qui avait été proposé à la Chambre des Pairs; dites que la signification sera faite au domicile, *soit réel, soit élu*, mais ne restez pas dans les termes du Code de proc.

M. le président. Vous ne proposez pas d'amendement?

M. Persil. Si je demande qu'on ajoute le mot *réel*.

M. le garde des sceaux. Messieurs, la question qui vous est soumise est, en effet, fort grave; plusieurs orateurs de la Chambre des pairs avaient, en effet, demandé, comme on l'a fait dans cette Chambre, l'addition proposée en ce moment par M. Persil; ils voulaient que le commandement fût signifié au domicile réel. — La discussion de la Chambre des pairs a eu pour résultat, non-seulement de supprimer le mot *réel*, qui était dans l'amendement de la commission, mais aussi de déclarer que l'amendement de M. Daunant ne serait pas adopté, c'est-à-dire que la question de la signification à tel ou tel domicile resterait dans les termes du droit commun. — La commission de la Chambre des Députés a adopté l'opinion de la Chambre des Pairs. — Elle est pourtant allée plus loin; car elle a déclaré que le *visa* du commandement serait donné par le maire du lieu où le commandement serait signifié, ce qui implique que la signification pourra avoir lieu soit au domicile réel, soit au domicile élu. — Ainsi, il faut dire que la commission de la Chambre des Députés propose une rédaction qui ne laisse aucun doute sur sa pensée; si vous adoptez l'article qu'elle vous propose, le commandement pourra être signifié soit au domicile réel, soit au domicile élu.

Vous avez maintenant à examiner l'opinion de M. Persil. — Est-il vrai de dire, comme il le prétend, qu'il faut restreindre la signification du commandement au domicile réel, et ne pas permettre qu'elle ait lieu au domicile élu par la convention? — On a beaucoup parlé, dans la discussion qui vient d'avoir lieu, de l'intérêt du débiteur; on a dit que le débiteur pourrait ignorer la signification, qu'il fallait prendre

des précautions pour qu'il ne pût être dépouillé trop facilement.—Je partage les scrupules de M. Persil, mais je craindrais que, dans le cours de la discussion, on ne donnât à la loi une tendance et une portée qu'elle ne doit pas avoir. Je prends en grande considération l'intérêt du débiteur, mais celui du créancier ne me préoccupe pas moins. Et je dirai que leur intérêt est en définitive le même. Si vous gênez le créancier dans l'exercice de son droit, vous gênez également le débiteur, car il s'ensuivra que les conditions qui seront imposées à ce dernier seront d'autant plus dures que le créancier, dans l'exercice de son droit, rencontrera plus de difficultés.—Le but de la loi me paraît suffisamment atteint par l'article amendé par la commission. Ce qu'il faut, c'est que le débiteur soit averti ; mais aussi que le créancier ait de suffisantes facilités pour l'avertir.—Or, croyez-vous que si vous obligez le créancier à chercher le domicile du débiteur, malgré la mauvaise foi de celui-ci qui aura tant fait pour le dissimuler, à multiplier ses soins et ses peines pour le trouver; croyez-vous, dis-je, que vous n'aurez pas dépassé le but que vous proposez? Mais, d'ailleurs, que demande-t-on? la violation d'une convention. Quand un créancier n'a prêté son argent qu'à la condition de pouvoir en poursuivre l'exécution à un domicile élu, quel droit le débiteur pourrait-il avoir à ce que la signification du commandement lui soit faite ailleurs qu'au domicile par lui désigné?—L'élection du domicile fait partie de la condition, et sans cette condition, peut-être, le créancier n'aurait pas prêté; le débiteur l'a d'ailleurs parfaitement connue et librement consentie. Pourquoi dès lors substituer la volonté de la loi à celle des parties? — Voilà les considérations qui me semblent devoir diriger votre décision dans cette question. Ce que je demande à la Chambre, c'est l'exécution des conventions faites, et sans lesquelles le prêt n'aurait pas été effectué par le créancier.

A l'appui de l'opinion qui veut que la signification du commandement ait toujours lieu au domicile réel nonobstant la convention des parties, on a invoqué ce qui a lieu dans la contrainte par corps, pour laquelle le commandement doit toujours être fait au domicile réel; mais M. Persil a lui-même répondu à cette objection, en disant que, dans le cas de la contrainte par corps, il y avait un jugement. Ici il n'y a pas de jugement.—On vous a parlé de l'ignorance dans laquelle pourrait être le débiteur. J'ai répondu déjà que le débiteur ne doit pas consentir à un domicile élu sans savoir que, dans le cas de commandement, la signification en sera faite à ce domicile. Il ne doit pas ignorer que l'élection de domicile entraîne la nécessité de constituer au lieu où il a été choisi un mandataire; il ne doit pas ignorer que le devoir de ce mandataire est de l'avertir aussitôt qu'il y a lieu. — Au surplus, dès que la Chambre aura prononcé sur la question, il n'y aura plus de difficultés.—L'article amendé par la commission de la Chambre satisfait donc à toutes les exigences ; il contient une véritable conciliation des principes de la matière; il est conforme à la disposition de droit commun écrit dans l'art. 111, Cod. civ., à la jurisprudence de la Cour de cassation. J'espère que la Chambre l'adoptera. (Aux voix! aux voix!)

M. Croissant. La question que l'amendement soulève est tellement grave, que la Chambre ne regrettera pas, je l'espère, l'attention que je la prie de m'accorder pour un moment.—Il y a deux choses dans l'amendement : l'amendement demande d'abord que le commandement qui précède la saisie des biens du débiteur, soit toujours signifié au domicile réel du débiteur.—Le but du commandement est d'avertir le débiteur en temps utile que le créancier est disposé à user de toute la rigueur de son droit, et qu'à défaut de paiement de la part du débiteur, le créancier veut procéder immédiatement, ou dans un délai très court, à la saisie et à la vente des biens de ce même débiteur.—La seconde chose que demande l'amendement, c'est que la Chambre ne laisse pas l'état de la question dans l'incertitude où elle est depuis un très grand nombre d'années, d'après la diversité de la jurisprudence qui s'est établie dans le royaume.—On demande que si la Chambre rejette la première partie de l'amendement, elle décide au moins par une certaine forme d'alternative que le commandement sera fait ou au domicile réel ou au domicile élu. (Non! non!) Je serais disposé à ajouter un troisième point, afin de lever tous les scrupules de ceux qui portent un très grand respect à l'exécution des conventions des parties, je serais, dis-je, disposé à demander à la Chambre qu'elle voulût bien ajouter, dans une des parties de l'amendement, que le commandement fût toujours fait au domicile réel indiqué dans le contrat.

Je vais essayer de prouver à la Chambre que ce sous-amendement ne peut avoir aucun des inconvénients qui ont été relevés par M. le ministre de la justice.

Une voix. Qu'est-ce que le domicile indiqué dans le contrat?

M. Croissant. Je ne dis pas le domicile élu, mais le domicile réel indiqué dans le contrat.

Un membre. C'est la même chose.

M. Croissant. Vous allez voir que ce n'est pas la même chose dans les conséquences.—Voici, Messieurs, l'origine du débat.—L'art. 111, C. civ., permet à toutes les parties contractantes d'élire un domicile pour l'exécution de leurs conventions. Il permet, par une conséquence irrésistible, que tous les actes qui seront faits pour l'exécution de ces conventions puissent avoir lieu au domicile élu dans le contrat.— M. le ministre de la justice, tout à l'heure, vous faisait remarquer qu'il tenait beaucoup à l'exécution des conventions; personne que je sache ne veut porter atteinte à ce grand principe; personne que je sache ne veut porter atteinte à cet autre principe qui veut que le débiteur se conforme à toutes les exigences de son contrat. Mais, cependant, il ne faut pas croire que notre Code civil ne renferme aucune imperfection; et toutes les fois que l'on propose aux Chambres de décider que tel ou tel fait pourra rectifier ou modifier l'une de ces imperfections nombreuses, quoi qu'on en dise, que l'on aperçoit tous les jours par la pratique dans les dispositions du Code civil, il faudra donc toujours se prosterner devant ce Code, devenu la loi fondamentale, et n'admettre jamais aucune modification; et cependant je pourrais citer vingt dispositions de lois postérieures à la promulgation du Code civil, par lesquelles le législateur a modifié le Code civil.—Ainsi, mettons de côté cette objection fondamentale proposée par M. le garde des sceaux. Qu'est-ce qui arrive dans l'état actuel de la procédure? Quand un emprunt est fait sur les lieux il n'y a jamais de difficultés, c'est-à-dire lorsque le créancier et le débiteur demeurent dans la même commune ou dans le même arrondissement. Assurément, vous comprenez qu'il ne peut pas s'élever des difficultés bien graves sur l'exécution du contrat et sur la notification du commandement. Le domicile réel est indiqué dans le contrat, il est connu du créancier; nulle difficulté. Mais quand un particulier domicilié dans un département éloigné de la capitale se trouve momentanément à Paris où il vient pour ses affaires, s'il a besoin de contracter un emprunt, savez-vous ce qui arrive? On élit toujours domicile chez le notaire qui a rédigé l'acte. Cela est tellement devenu une clause, une espèce de protocole, que tous les contrats de prêts se font avec l'élection du domicile chez le notaire.

M. de Golbéry. Parce que le créancier le demande!

M. Croissant. Mais il le demande toujours, ou presque toujours; on vient d'en donner le motif. M. le garde des sceaux lui-même ne vous a-t-il pas dit que ce serait empêcher les prêts que d'exiger que le commandement fût notifié au domicile réel? N'est-ce pas là la preuve évidente de cette vérité que j'énonçais il y a un moment? —Eh bien, voici ce qui arrive. Le débiteur, sans doute, est interpellé par le délai même de son contrat. Le débiteur solvable, un débiteur qui n'est pas négligent sait très bien qu'à tel jour déterminé il aura à satisfaire à l'obligation qu'il a contractée; mais tous les débiteurs, d'ailleurs, quand vient le terme de paiement, n'ont pas entre leurs mains les ressources suffisantes pour acquitter le montant de leurs obligations.—Eh bien, que fait le créancier domicilié à Paris? Il fait notifier un commandement d'expropriation forcée au domicile élu, c'est-à-dire au domicile du notaire qui a passé le contrat. Croyez-vous que ce notaire envoie la signification au débiteur domicilié dans un arrondissement éloigné? Pas le moins du monde. Peut-être même le commandement n'est-il pas tombé dans ses mains. On sait la manière dont les notifications, dont les poursuites se font à Paris.—L'huissier ne prend pas la peine de demander à parler au notaire, il parle au portier; il laisse le commandement d'expropriation forcée chez le notaire, en parlant au concierge du notaire, ou au clerc de ce dernier. Croyez-vous que ce concierge ou ce clerc sont très soucieux d'expédier le commandement dans les départements? (Exclamations.) Pas le moins du monde.— Ainsi, vous voyez qu'il peut arriver qu'un commandement, signifié à un domicile élu, ne parvienne pas à la connaissance de la personne du débiteur.

M. Amilhau. Mais c'est la même chose au domicile réel.

M. Croissant. Nous allons voir si c'est la même chose, monsieur le président! — Par une conséquence forcée de l'article que je combats, la suite de l'expropriation forcée, c'est-à-dire la saisie des biens, la dénonciation au saisi, le dépôt au caissier des charges, l'indication du jour de l'adjudication définitive, peuvent être également notifiés au domicile élu. — Je vous le demande, n'est-il pas vrai que l'inconvénient

qui vous a été signalé par l'auteur de l'amendement existe réellement ? — Il est donc possible qu'un débiteur soit saisi dans ses biens, que ses biens soient vendus, soient adjugés à son détriment, sans qu'il ait eu la moindre connaissance de la poursuite. Eh bien, c'est en vue de cet inconvénient que l'amendement vous a été proposé. — J'ai dit que je serais disposé à demander, par forme de sous-amendement, que le commandement seul, le commandement, parce que c'est, selon moi, l'acte le plus important de la poursuite, c'est celui qui est destiné à avertir le débiteur qu'en cas de non-paiement dans les délais du contrat, ses biens seront saisis et vendus; je serais donc disposé à demander à la Chambre qu'elle voulût bien dire que le commandement sera toujours fait au domicile réel indiqué dans le contrat.

Voyons si ce sous-amendement peut offrir quelque difficulté. — Je viens de relever les inconvénients graves qui doivent nécessairement résulter de l'adoption du projet de loi; je viens de prouver qu'il est possible que le débiteur n'ait aucune connaissance de la poursuite rigoureuse dirigée contre lui. — Maintenant, Messieurs, quand il a contracté un emprunt il a indiqué un domicile; il a dit, par exemple, qu'il était domicilié à Bordeaux. Eh bien, quel inconvénient y a-t-il à ce que le commandement soit signifié à ce dernier domicile ?

On me dit : « Mais il peut changer de domicile; il peut aller résider dans une autre ville, et par conséquent son nouveau domicile peut être méconnu du créancier; de là de grands embarras pour celui-ci; de là encore inexécution du contrat dans lequel on a élu domicile. » — Eh bien, je répondrai que si le commandement est signifié au domicile réel indiqué dans le contrat, et que le débiteur ait changé de domicile, il ne pourra s'en prendre qu'à lui-même. — Mais remarquez qu'il arrivera très rarement que ce domicile réel soit changé. En effet, quand on contracte un emprunt, quand on indique des biens sur lesquels on consent une hypothèque, on indique véritablement son domicile réel; on n'en change pas tous les jours. Par exemple, si j'ai hypothéqué des biens dans l'arrondissement que j'habite, on est presque toujours sûr d'y trouver mon domicile. — Je verrais ce grand avantage dans mon sous-amendement, que le créancier, en signifiant le commandement au domicile réel indiqué sur le contrat, serait presque toujours sûr d'y trouver la personne du débiteur, tandis qu'en se contentant de signifier ce commandement au domicile élu, il y a quatre-vingt-dix-neuf à parier sur cent que jamais la personne du débiteur n'aura connaissance du commandement. (Vives réclamations.) — Voilà, Messieurs, les inconvénients qui résultent de l'application trop rigoureuse de l'art. 111; vous voudrez probablement les écarter en adoptant soit l'amendement qui a été proposé par l'honorable M. Persil, soit le sous-amendement que j'ai l'honneur de proposer à la Chambre.

M. le Président. Le sous-amendement est-il appuyé? (Non ! non !) Reste maintenant l'amendement de M. Persil, qui consiste à ajouter le mot *réel* après le mot *domicile*. L'amendement est-il appuyé ? (Non, non ! Oui, oui !)

De toutes parts. Aux voix !

M. Durand (de Romorantin). La Chambre comprend que, dans l'état de la question, il y a très peu de choses à ajouter aux observations présentées par M. le Garde des sceaux; mais j'ai à faire cependant une observation qui est nouvelle et qui est frappante. — L'honorable M. Persil a exprimé plusieurs fois cette pensée qu'en signifiant le commandement au domicile élu, on exposait le débiteur à être dépouillé de ses biens sans qu'il ait eu connaissance des poursuites dirigées contre lui. C'est une erreur complète. — L'art. 677 exige que la dénonciation de la saisie soit faite au saisi dans un délai de quinze jours, à partir de la clôture du procès-verbal, et cette dénonciation ne peut être faite au domicile élu; elle doit être faite au domicile réel.

M. Persil. Il s'agit ici du commandement.

M. Durand. Je le sais bien; mais il résulte de l'art. 677 que le débiteur ne peut être dépouillé sans avoir eu connaissance des poursuites, puisque l'art. 677 exige que la dénonciation de la saisie soit faite au domicile réel.

Une voix. Vous êtes dans l'erreur !

M. Persil. Quand on parle pour relever des erreurs, il faut être sûr de n'en pas commettre.

M. Durand. L'art. 677 se termine par ces mots : *Sera visé dans le jour par le maire du domicile du saisi, et non pas par le maire du domicile élu.*

Une voix. Voyez donc l'amendement de la commission !

M. Durand. Dans ma pensée, on maintiendrait les termes de la proposition de

la commission, et ainsi se trouverait tranchée la difficulté principale qui me paraîtrait plus grande si tous les actes de la procédure pouvaient être signifiés au domicile élu. Mais dans la pratique, sous l'empire de la jurisprudence actuelle, ce ne sont pas tous les actes de la procédure : c'est seulement le commandement.

M. Persil. Si j'ai commis une erreur, je me consolerai de l'avoir commise avec MM. Mérilhou et Bourdeau.

M. le Président. Je fais observer que, quant à l'art. 677, s'il y a une proposition à faire, elle viendra en son lieu. En ce moment, il ne s'agit que de l'art. 673.

M. Amilhau. Permettez-moi de dire à la Chambre un seul mot sur cette question. — La question du domicile élu par laquelle s'engage le débat, est peut-être la question la plus importante pour l'accélération et le résultat des poursuites. C'est une question qui n'appartient pas seulement à la saisie immobilière; dans beaucoup d'autres occasions vous retrouvez ce domicile élu relativement à la notification dans les ordres. — Il arrive que par la notification faite au domicile élu, le droit d'appel est prescrit, les droits du créancier perdus ou son ordre confirmé. En sorte que dans la loi actuelle, en ne croyant engager qu'une question particulière vous engageriez un des grands principes de notre législation. — Ce n'est pas tout : il s'agit de consacrer un traité passé entre le créancier et le débiteur. Le débiteur est averti non-seulement parce qu'il a su qu'il devait et qu'il ne payait pas, mais encore parce que dans le contrat on lui a dit qu'au domicile élu seraient faites toutes les significations. — Les amendements proposés ne remédient pas à ces abus. Car s'il vient à changer de domicile, comment sera-t-il averti, si c'est au domicile élu dans le contrat qu'il convient de l'avertir. Et remarquez que cette signification n'est faite qu'après les lettres pressantes qui précèdent toujours le commandement; car le créancier, qui souvent est obligé de supporter les frais, ne se jette pas de suite de gaieté de cœur dans une poursuite en expropriation. — Dans l'état actuel des choses, ce n'est qu'après beaucoup de précautions que l'on arrive au commandement.

Supprimer la faculté de signifier au domicile élu, ce serait mettre les trois quarts des créanciers à la merci de leurs débiteurs. Supposez un créancier à Bayonne, et supposez que le traité soit passé à Paris ou aux environs, il faudrait, dans votre système, que vous fissiez faire la signification à Bayonne, par un huissier que vous ne connaissez pas. Les formalités seraient manquées, la saisie serait annulée, le créancier serait exposé à ne pas rentrer dans ses fonds. Il faut donc, dans l'intérêt du débiteur comme du créancier, afin que le débiteur trouve les fonds avec plus de facilité, que la signification puisse être faite au domicile élu; tel a été le but de la loi. Je la crois juste et sage; supprimer cette formalité dans ce moment, ce serait renverser toute l'économie de la loi, non-seulement sur la saisie immobilière, mais sur la signification dans des questions peut-être plus importantes.

(L'amendement de M. Persil, mis aux voix, n'est pas adopté. — L'art. 673 est mis aux voix et adopté.)

Art. 674.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

674. La saisie immobilière ne pourra être faite que trente jours après le commandement : si le créancier laisse écouler plus de *trois mois* entre le commandement et la saisie, il sera tenu

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829. — 13. — *Conf. t. anc.* en substituant le délai *d'un an* à celui de *trois mois*, et ajoutant : *néanmoins les frais du commandement périmé seront à la charge du créancier, à moins d'une convention contraire.*

C. Gouv. 674. — § 1er. — Conf. à l'article du projet précédent. — § 2. *Si l'expropriation est poursuivie contre un tiers détenteur, le délai ci-dessus ne courra qu'à dater du jour de la sommation de payer ou de délaisser prescrite par l'art. 2169 du Code civil, sans qu'il puisse s'écouler plus de trois mois entre la signi-*

LOI ACTUELLE.

674. La saisie immobilière ne pourra être faite que trente jours après le commandement; si le créancier laisse écouler plus de *quatre-vingt-dix jours* entre le commandement et la saisie,

TEXTE ANC. (*suite*).

de le réitérer dans les formes et avec le délai ci-dessus.

PROJETS DIVERS (*suite*).

fication du commandement au débiteur originaire et cette sommation.

Gouv.—674.—Les poursuites ne pourront être commencées que trente jours après le commandement, *ou après la sommation faite au tiers détenteur, en vertu de l'art. 2169 du Code civil, sans* qu'il puisse s'écouler plus de *vingt jours*, entre *cette sommation et le commandement au débiteur originaire, quand les deux poursuites auront lieu simultanément.*

Si le créancier laisse écouler plus de *quatre-vingt-dix jours* entre *le commandement ou la sommation* et les poursuites, il sera tenu de réitérer *ces actes* dans les mêmes formes et avec les mêmes délais.

C. Ch. P.—674.—*Conf. t. anc.* en substituant les mots *quatre-vingt-dix jours* à ceux-ci : *trois mois.*

C. Ch. D.—674.—Conf. précéd.

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

LOI ACT. (*suite*).

il sera tenu de le réitérer dans les formes et avec les délais ci-dessus.

ART. 675.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

675. Le procès-verbal de saisie contiendra, outre les formalités communes à tous les exploits, l'énonciation du *jugement* ou du titre exécutoire, le transport de l'huissier sur les biens saisis, la désignation de l'extérieur des objets saisis, si c'est une maison, et énoncera l'arrondissement, la commune et la rue où elle est située, et les tenants ou aboutissants; si ce sont des biens ruraux, la désignation des bâtiments, s'il y en a, la nature et la contenance, *au moins* approximative, de chaque pièce,

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829.—14.—*Conf. t. anc.* sauf qu'il ajoute aux mots *titre exécutoire*, ceux-ci *en vertu duquel elle est faite;* qu'il remplace ces mots *la désignation de l'extérieur des objets saisis*, par ceux-ci *la désignation sommaire des objets saisis;* et qu'il supprime *l'énonciation du transport de l'huissier, le nom du fermier ou colon*, et *la constitution d'avoué.*

C. Gouv.—678.—§ 1er.—*Conf. t. anc.* sauf qu'il ajoute à ces mots *titre exécutoire*, ceux-ci *en vertu duquel elle est faite*, qu'il remplace ces mots *la désignation de l'extérieur des objets saisis*, par ceux-ci *la désignation sommaire des objets saisis;* et qu'il se borne à exiger, pour chacun des objets saisis, *deux des tenants et aboutissants.*

Gouv. — 675. — Conf. au précéd. en supprimant le mot *jugement*, ajoutant le mot *littéral* au mot *extrait*, et remplaçant tout ce qui était relatif à la désignation des objets saisis par ce paragraphe :

3° *L'indication de la nature ainsi que la situation des biens saisis, celle des corps d'héritage, de leur contenance approximative, et de deux tenants ou aboutissants.*

C. Ch. P.—675.—Conf. précéd., sauf qu'il remplace ces mots *extrait littéral*

LOI ACTUELLE.

675. Le procès-verb. de saisie contiendra, outre *toutes* les formalités communes à tous les exploits,

1° l'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel la saisie est faite ;

2° La mention du transport de l'huissier sur les biens saisis ;

3° L'indication des biens saisis, savoir : si c'est une maison, *l'arrondissement, la commune, la rue, le numéro s'il y en a, et, dans le cas contraire, deux au moins des tenants ou aboutissants ;* si ce sont des biens ruraux, la désignation des bâtiments quand il

TEXTE ANC. (*suite*).

deux au moins de ses tenants et aboutissants, le nom du fermier ou colon, s'il y en a, l'arrondissement et la commune où elle est située : quelle que soit la nature du bien, le procès-verbal contiendra en outre *l'extrait* de la matrice du rôle de contribution foncière pour tous les articles saisis, l'indication du tribunal où la saisie sera portée, et constitution d'avoué chez lequel le domicile du saisissant sera élu de droit.

PROJETS DIVERS (*suite*).

par ceux-ci : *copie littérale*, et le § 3, ci-dessus transcrits par le suivant.

3° *L'indication des biens saisis, savoir :*

Si c'est une maison, l'arrondissement, la rue, le numéro, s'il y en a, et, dans le cas contraire, les tenants et aboutissants; si ce sont des biens ruraux, la désignation des bâtiments quand il y en aura, la nature et la contenance approximative de chaque pièce, le nom du fermier ou colon, s'il y en a, l'arrondissement et la commune où lesdits biens sont situés.

C. CH. D. — 675. — *Conf. précéd.*, sauf ces mots du n° 3, *les tenants et aboutissants* remplacés par ceux-ci : *deux des tenants et aboutissants.*

LOI ACT. (*suite*).

y en aura, la nature et la contenance approximative de chaque pièce, le nom du fermier ou colon, s'il y en a, l'arrondissement et la commune où les biens sont situés;

4° *La copie littérale* de la matrice du rôle de la contribution foncière pour les articles saisis;

5° L'indication du tribunal où la saisie sera portée;

6° Et enfin constitution d'avoué chez lequel le domicile du saisissant sera élu de droit.

DISCUSSION.

Chambre des Pairs.

(S. du 23 avril 1840, M. du 24.)

M. le garde des sceaux. M. le chancelier voudrait-il mettre aux voix seulement jusqu'au troisième paragraphe?

(Le commencement de l'article jusqu'au troisième paragraphe exclusivement est adopté.)

M. le garde des sceaux. Sur le n° 3, le gouvernement avait proposé une mention qui comprenait dans une disposition unique les propriétés rurales et les propriétés bâties. La commission propose de distinguer le cas où il s'agit d'une maison, et le cas où il s'agit d'un bien rural, nous adoptons cette distinction. Seulement la commission a dit :

« Si c'est une maison, l'arrondissement, la commune, la rue, le numéro, s'il y en a, et dans le cas contraire, les tenants et les aboutissants. »

Je crois qu'il conviendrait mieux de dire : *deux au moins des tenants et aboutissants.* Les propriétés rurales sont, comme vous le savez, Messieurs, fort divisées; il faudrait faire mention de tous les tenants et aboutissants. Or, on sait qu'en pareille matière, tout est de rigueur, la moindre irrégularité dans le procès-verbal peut entraîner la nullité : il faut donc, autant que possible, simplifier les formes, c'est dans ce sens que je propose l'amendement.

M. Persil, *rapp.* Il s'agit ici d'une maison, et nous avons pensé, sans y ajouter une autre importance, que lorsqu'il s'agissait d'une maison dont on n'indiquait pas le numéro, il fallait décrire les tenants et aboutissants de telle manière qu'on ne pût s'y tromper. Maintenant, M. le garde des sceaux croit que deux tenants et aboutissants sont suffisants ; nous n'avons aucune objection à faire.

(Le reste de l'article est adopté avec cette modification.)

Chambre des Députés.

(S. du 4 janv. 1841, M. du 5.)

M. Durand (de Romorantin) propose d'ajouter dans le paragraphe relatif aux biens ruraux : *Et au moins deux tenants et aboutissants*, parce qu'il pense que

sans cette spécification, il sera facile de se méprendre sur les pièces de terre saisies. Cet amendement est appuyé par MM. Tesnières et Maurat Ballange qui se fondent sur le même motif.

M. Pascalis, *rapp.*, et **M. Teste**, *ministre des travaux publics*, le combattent, par cette double considération, 1° que les extraits des matrices cadastrales seront suffisants; 2° que les huissiers sont dans la presque impossibilité de donner exactement ces tenants et aboutissants, et, qu'en conséquence, exiger la mention à peine de nullité, c'est créer des entraves au créancier poursuivant.

L'amendement est rejeté.

ART. 676.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.	PROJETS DIVERS.	LOI ACTUELLE.
676. COPIE ENTIÈRE DU PROCÈS-VERBAL DE SAISIE SERA, avant l'enregistrement, LAISSÉE *aux greffiers des juges de paix, et aux maires ou adjoints des communes de la situation de l'immeuble saisi, si c'est une maison; si ce sont des biens ruraux, à ceux de la situation des bâtiments, s'il y en a, et s'il n'y en a pas, à ceux de la situation de la partie des biens à laquelle la matrice du rôle de la contribution foncière attribue le plus de revenus:* les maires *ou adjoints et greffiers* viseront l'original du procès-verbal, *lequel fera mention des copies qui auront été laissées.*	Proj. 1829.—15.—Le procès-verbal sera visé, *dans les vingt-quatre heures après sa clôture*, par les maires ou *adjoints* des communes où les biens saisis sont situés. C. Gouv.—678. § 2.—Le procès-verbal sera visé avant l'enregistrement par les maires ou *adjoints* des communes où les biens saisis sont situés; et si la saisie comprend des biens existants dans plusieurs communes, le visa sera donné successivement après la partie du procès-verbal qui sera relative à ces biens. Gouv.—676.—*Conf. précéd.*, en supprimant les mots *ou adjoints*, et rédigeant ainsi la fin de l'article. ...... *Successivement par chacun des maires à la suite de la partie du procès-verbal qui sera relative* ***aux biens*** *situés dans sa commune.* C. CH. P.—*Conf. précéd.* C. CH. D.—*Idem.*	676. Le procès-verbal de saisie sera visé, avant l'enregistrement, par le maire de la commune dans laquelle sera situé l'immeuble saisi; et, si la saisie comprend des biens situés dans plusieurs communes, le visa sera donné successivement par chacun des maires à la suite de la partie du procès-verbal relative aux biens situés dans sa commune.

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

ART. 677, 678 (1).

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.	PROJETS DIVERS.	LOI ACTUELLE.
681. La saisie immobilière, *enre-*	Proj. 1829.—18.—*Dans le mois qui suivra la transcription, la saisie sera dé-*	677. La saisie immobilière sera

(1) Nous croyons devoir insérer ici diverses dispositions, soit de l'ancien texte du Code de procédure, soit des projets intermédiaires, qui ont été entièrement mises

TEXTE ANC. (*suite*). **PROJETS DIVERS** (*suite*). **LOI ACT.** (*suite*).

gistrée comme il est dit aux art. 677 *et* *noncée au débiteur saisi; l'exploit de dénonciation contiendra indication du* dénoncée au saisi dans les quinze

---

de côté par la nouvelle loi : ANCIEN TEXTE DU CODE DE PROCÉDURE. — 680. La saisie immobilière sera en outre transcrite au greffe du tribunal où doit se faire la vente, et ce, dans la quinzaine du jour de la transcription au bureau des hypothèques, outre un jour par trois myriamètres de distance entre le lieu de la situation des biens et le tribunal.

682. Le greffier du tribunal sera tenu, *dans les trois jours de l'enregistrement* mentionné en l'article 680, d'insérer dans un tableau placé à cet effet dans l'auditoire un extrait contenant : 1° La date de la saisie *et des enregistrements* ; 2° Les noms, professions et demeures du saisi et du saisissant, et de l'avoué de ce dernier ; 3° Les noms de l'arrondissement, de la commune, de la rue, des maisons saisies ; 4° *L'indication sommaire des biens ruraux, en autant d'articles qu'il y a de communes, lesquelles seront indiquées ainsi que les arrondissements : chaque article contiendra seulement la nature et la quantité des objets et les noms des fermiers ou colons, s'il y en a; si néanmoins les biens situés dans la même commune sont exploités par plusieurs personnes, ils seront divisés en autant d'articles qu'il y aura d'exploitants*; 5° *L'indication du jour de la première publication* ; 6° Les noms des maires et *greffiers des juges de paix*, auxquels copies de la saisie auront été laissées.

683. L'extrait prescrit par l'article précédent sera inséré, sur la poursuite du saisissant, dans un des journaux imprimés dans le lieu où siége le tribunal devant lequel la saisie se poursuit ; et s'il n'y en a pas, dans un de ceux imprimés dans le département, s'il y en a : il sera justifié de cette mention par la feuille contenant ledit extrait, avec la signature de l'imprimeur légalisée par le maire.

684. Extrait pareil à celui prescrit par l'article précédent, imprimé en forme de placard, sera affiché : 1° *A la porte du domicile du saisi*; 2° A la principale porte des édifices saisis ; 3° A la principale place de la commune où le saisi est domicilié, de celle de la situation des biens, et de celle du tribunal où la vente se poursuit ; 4° Au principal marché desdites communes, *et lorsqu'il n'y en a pas, aux deux marchés les plus voisins* ; 5° A la porte de l'auditoire du juge de paix de la situation des bâtiments ; et s'il n'y a pas de bâtiments, à la porte de l'auditoire de la justice de paix où se trouve la majeure partie des biens saisis ; 6° Aux portes extérieures des tribunaux du domicile du saisi, de la situation des biens et de la vente.

685. L'apposition des placards sera constatée par un acte auquel sera annexé un exemplaire du placard : par cet acte, l'huissier attestera que l'apposition a été faite aux lieux désignés par la loi, sans les détailler.

686. Les originaux du placard, et les procès-verbaux d'apposition, ne pourront être grossoyés sous aucun prétexte.

687. L'original dudit procès-verbal sera visé par le maire de chacune des communes dans lesquelles l'apposition aura été faite, et il sera notifié à la partie saisie, avec copie du placard.

Proj. 1829.—17. *Dans la huitaine de la transcription au bureau des hypothèques*, l'avoué du saisissant sera tenu de dresser un extrait contenant : 1°, 2°, 3° Comme à l'art. 682 de l'ancien texte ; 4° *L'indication sommaire par nature et nombre des articles ou pièces des biens ruraux, ainsi que des communes et arrondissements où ils sont situés, sans aucune énonciation de confins, ni de contenance de chaque pièce, ni autre désignation quelconque* ; 5° *Le montant total du revenu net cadastral des biens saisis, ou de leur contribution foncière* ; 6° L'indication du tribunal où la saisie se poursuit et du jour, lieu et heure où sera faite *l'adjudication préparatoire*.

19. L'extrait prescrit par l'art. 17 sera inséré dans un des journaux imprimés dans le ressort du tribunal devant lequel la saisie se poursuit : et il sera justifié de cette insertion par la feuille contenant cet extrait, avec la signature de l'imprimeur légalisée par le maire.

Cette insertion aura lieu un mois au moins avant l'adjudication préparatoire.

20. *Conf.* à l'art. 684 de l'ancien texte, en ajoutant aux §§ 1° et 2° : *S'il est dans l'arrondissement où la vente se poursuit* ; et retranchant du § 6 ces mots : *Du domicile du saisi.*

130. Lorsque les immeubles à vendre seront situés dans une commune dont la population est au-dessous de vingt mille âmes, un exemplaire du placard sera apposé à la porte de l'édifice principal destiné à la célébration du culte.

21. *Conf.* à l'art. 685 de l'ancien texte.

TEXTE ANC. (*suite*).

680, sera dénoncée au saisi dans la quinzaine du jour *du dernier enregistrement*, outre un jour pour *trois* myriamètres de distance entre le domicile du saisi *et la situation des biens : elle contiendra la date de la première publication*. L'original de cette dénonciation sera visé *dans les 24 heures* par le maire *du domicile du saisi*, et enregistré dans *la huitaine, outre un jour pour trois myriamètres*, au bureau de la conservation des hypothèques de la situation des biens; *et mention en sera faite en marge de l'enregistrement de la saisie réelle*.

677. La saisie immobilière sera transcrite dans un registre à ce destiné au bureau des hypothèques de la situation des biens, pour la partie des objets saisis qui se trouve dans l'arrondissement.

PROJETS DIVERS (*suite*).

jour de l'adjudication préparatoire, avec assignation au saisi d'y paraître, si bon lui semble.

16.—Il (le procès-verbal de saisie) sera transcrit dans un registre à ce destiné, 1° au bureau de la conservation des hypothèques établi près du tribunal devant lequel la saisie doit être portée, 2° au bureau de la conservation des hypothèques de l'arrondissement dans lequel les biens sont situés, mais en ce qui concerne ces biens seulement.

C. Gouv.—681.—La saisie immobilière *transcrite comme il est dit en l'art.* 679, sera dénoncée au saisi dans la quinzaine du jour *de la transcription*, outre un jour par *cinq* myriamètres de distance entre le domicile du saisi et le lieu *où siége le tribunal*. L'original sera visé dans *les vingt-quatre heures* par le maire ou *l'adjoint du domicile du saisi*, et il sera fait *mention de sa date dans la huitaine, outre le même délai pour les distances*, au bureau des hypothèques, *en marge de la transcription du procès-verbal de saisie*.

679. — § 1er. — La saisie immobilière sera transcrite sur un registre à ce destiné, et au plus tard dans les quinze jours de sa date, au bureau des hypothèques de l'arrondissement du tribunal devant lequel la saisie doit être portée; et, dans le cas où la saisie frapperait sur des immeubles situés dans d'autres arrondissements et dépendant de la même exploitation, chacun des procès-verbaux de saisie relatif à ces immeubles sera transcrit en outre au bureau des hypothèques de leurs arrondissements respectifs.

C. Gouv.—677.—La saisie immobilière sera dénoncée au saisi dans les quinze jours *qui suivront celui de la clôture du procès-verbal*, outre un jour par *cinq* myriamètres de distance entre le domicile du saisi, et le lieu *où siége le tribunal* qui doit connaître de la saisie, l'original sera visé *dans le jour* par le maire *du domicile du saisi*.

678.—La saisie immobilière, dénoncée

LOI ACT. (*suite*).

jours qui suivront celui de la clôture du procès-verbal, outre un jour par cinq myriamètres de distance entre le domicile du saisi et le lieu où siége le tribunal qui doit connaître de la saisie. L'original sera visé dans le jour par le maire du lieu où l'acte de dénonciation aura été signifié.

678. La saisie immobilière et l'exploit de dénonciation seront transcrits, au plus tard, dans les quinze jours qui suivront celui de la dénonciation, sur le registre à ce destiné au bureau des hypothèques de la situation des biens, pour la partie des objets saisis qui se trouve dans l'arrondissement.

---

22. Le procès-verbal de l'apposition sera visé par les maires ou adjoints des lieux dans lesquels elle aura été faite.

23. *Si les immeubles saisis sont situés dans divers arrondissements, les placards imprimés seront apposés avec les formalités prescrites par les deux articles précédents : 1° A la principale porte des bâtiments saisis dans chaque arrondissement ; 2° A la principale place de chaque commune où il y a des biens saisis, et de chaque chef-lieu du canton dont dépendent ces communes, ainsi qu'à la porte de l'auditoire de la justice de paix ; 3° A la place du principal marché desdites communes, s'il y en a, ou à celles des marchés de l'une des communes voisines, s'il n'y en a pas ; 4° A la porte extérieure du tribunal où se fait la vente ; l'extrait sera aussi inséré dans un journal, s'il y en a, dans chaque arrondissement.*

PROJETS DIVERS (*suite*).

comme il est dit en l'article qui précède, sera transcrite au plus tard dans les quinze jours qui suivront celui de la dénonciation, sur le registre à ce destiné au bureau des hypothèques de la situation des biens, pour la partie des objets saisis qui se trouve dans l'arrondissement.

C. CH. P. — 677. — (*Conf.* à celui du gouvernement.)

676.—La saisie immobilière *et l'exploit de dénonciation* seront transcrits... (le reste conforme au projet du gouv.)

C. CH. D. — 677. — *Conf.* au projet du gouvernement, sauf la fin ainsi conçue...... *par le maire du lieu où l'acte de dénonciation aura été signifié.*

678.—*Conf.* à celui du gouv.

DISCUSSION.

CHAMBRE DES PAIRS : *Point de discussion.*

Chambre des Députés.

(S. du 4 janv. 1841, M. du 5.)

(*La discussion ne s'établit que sur l'art. 678.*)

M. Lambert propose un amendement tendant à supprimer *la transcription de la dénonciation au saisi* et à exiger seulement qu'on fasse *mention de la date* de cette dénonciation.

Sur les observations de M. le garde des sceaux et de M. Dusollier, cet amendement est rejeté.

ART. 679.

LOI ACTUELLE. — Si le conservateur ne peut procéder à la transcription de la saisie à l'instant où elle lui est présentée, il fera mention, sur l'original qui lui sera laissé, des heure, jour, mois et an auxquels il aura été remis, et, en cas de concurrence, le premier présenté sera transcrit.

Le texte ancien de l'art. 678 du Code de proc. a été conservé; aucune modification n'a été proposée et l'article a été *adopté sans discussion*.

ART. 680.

LOI ACTUELLE.—S'il y a eu précédente saisie, le conservateur constatera son refus en marge de la seconde; il énoncera la date de la précédente saisie, les noms, demeures et professions du saisissant et du saisi, l'indication du tribunal où la saisie est portée, le nom de l'avoué du saisissant et la date de la transcription.

Le texte ancien de l'art. 679 du Code de proc. a été conservé; aucune modification n'a été proposée, et l'article a été *adopté sans discussion*.

ART. 681.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

688. Si les immeubles saisis ne sont pas loués ou affermés, le saisi en restera en possession jusqu'à la vente, comme séquestre judiciaire; à moins qu'il ne soit autrement ordonné *par le juge*, sur la réclamation d'un ou plusieurs créanciers. Les créanciers pourront néanmoins faire faire la coupe et la vente, en tout ou en partie, des fruits pendants par les racines.

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829. — 53. — *Conf. t. anc.* en modifiant ainsi la fin de l'article.

...... D'un ou plusieurs créanciers *qui peuvent demander qu'il soit nommé un séquestre aux fruits pendants par les racines, ou se faire autoriser* à faire faire la coupe et la vente de la totalité ou de partie desdits fruits.

54. — *Le créancier qui voudra faire nommer un sequestre judiciaire, ou qui voudra faire faire lui-même la coupe et la vente des fruits, présentera au tribunal devant lequel la saisie se poursuit une simple requête au bas de laquelle ce magistrat donnera l'autorisation au créancier, ou nommera le séquestre qui lui sera désigné par le créancier.*

Celui-ci sera garant et responsable de la gestion de ce gardien. Il pourra être nommé plusieurs séquestres s'il y a plusieurs exploitations.

55. — *Le créancier qui aura fait nommer le séquestre à l'exploitation des fruits, ou qui en aura lui-même fait faire la coupe et la vente sera tenu d'en présenter le compte sommaire, et de le joindre au titre de la créance lors de la production dans l'ordre; le compte pourra être vérifié et contesté par tous les intéressés.*

C. Gouv. — *Conf. t. anc.* en s'arrêtant à ces mots: *un ou plusieurs créanciers.*

685. — *Conf.* à l'article 54 du projet précédent en ajoutant :

.... *Dans le cas de vente, le dépôt du prix devra toujours être effectué dans le délai de huitaine, à la caisse des dépôts et consignations.*

S'il y a plusieurs exploitations, il pourra être nommé plusieurs séquestres; dans ce cas, il restera minute de l'ordonnance du président dont il sera remis expédition à chaque séquestre.

686. — *Le créancier qui aura fait lui-même la récolte et la vente des fruits sera tenu, sur une simple sommation, d'en présenter le compte sommaire, et de le joindre aux titres de sa créance, lors de la production de l'ordre.*

Lorsqu'un ou plusieurs séquestres auront été nommés, leur compte sommaire de gestion sera joint pareillement, lors de la production dans l'ordre, aux titres des créanciers qui auront acquis leur nomination.

LOI ACTUELLE.

681. Si les immeubles saisis ne sont pas loués ou affermés, le saisi restera en possession jusqu'à la vente, comme séquestre judiciaire, à moins que, sur la demande d'un ou plusieurs créanciers, il n'en soit autrement ordonné *par le président du tribunal, dans la forme des ordonnances sur référé.*

Les créanciers pourront néanmoins, *après y avoir été autorisés par ordonnance du président rendue dans la même forme*, faire procéder à la coupe et à la vente, en tout ou en partie, des fruits pendants par les racines.

Les fruits seront vendus aux enchères ou de toute autre manière autorisée par le président, dans le délai qu'il aura fixé, et le prix sera déposé à la caisse des dépôts et consignations.

PROJETS DIVERS (*suite*).

Le compte pourra être vérifié et contesté par tous les intéressés dans le délai accordé par l'art. 755 du présent Code, pour faire des contredits sur le règlement provisoire, et les difficultés qui s'élèveront sur ce compte seront jugées comme contestations incidentes à l'ordre.

C. Gouv.—681.—§ 1er.— *Conf.* à l'art. 684 du précéd.

§ 2.—Les créanciers pourront néanmoins faire la coupe et la vente en tout ou en partie des fruits pendants par les racines

C. Ch. P. — 681. — § 1er — *Conf.* à l'art. 684 du précéd., en remplaçant le mot *juge* par ceux-ci : *le président du tribunal.*

Les créanciers pourront néanmoins, *après y avoir été autorisés par ordonnance du président, rendue sur simple requête*, faire faire la vente, en tout ou en partie, des fruits pendants par les racines.

Les ordonnances du président, relatives à la nomination d'un séquestre ou à la coupe des fruits, ne seront pas susceptibles d'opposition, elles seront exécutoires nonobstant appel.

681 *bis* —*Dans le mois qui suivra la récolte, les fruits seront vendus par le ministère d'officiers publics, ou de toute autre manière autorisée par le président du tribunal, et le prix déposé à la caisse des dépôts et consignations.*

C. Ch. D. — 681. — § 1er. — *Conf.* au § 1er de l'art. 981 du projet précédent.

§ 2.— *Conf.* au § 2 de l'art. 681 du projet précédent, en supprimant le mot *néanmoins.*

§ 3. — *Conf.* à l'art. 681 *bis* du projet précédent.

C. Ch. D. (après renvoi). — § 1er. — *Conf. précéd.*, sauf la fin ainsi conçue : *autrement ordonné par le président dans la forme des ordonnances sur référé.*

§ 2.-Les créanciers pourront néanmoins *après y avoir été autorisés par ordonnance du président, rendue sur simple requête, et qui ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel*, faire procéder à la coupe et à la vente en tout ou en partie des fruits pendants par racines.

§ 3. — *Conf.* au § 3 du projet précédent, sauf qu'au lieu de déterminer le délai, on en laisse la fixation au président.

DISCUSSION.

Chambre des Députés.

(Séances des 6 et 7 janvier 1841, Monit. des 7 et 8.)

M. le Président. La commission retranche le mot *néanmoins* dans le 2e paragraphe, et substitue, dans le 3e paragraph ,à ces mots ou *à la coupe des fruits*, ceux-ci : *à la coupe et à la vente des fruits*, qui sont la conséquence du § précédent.

M. Boudet. Je veux faire une observation sur le second paragraphe. Je crois qu'il y a inconvénient à autoriser le président du tribunal à statuer sur l'opportunité de faire les coupes sur une simple requête. Vous savez ce que c'est que de procéder par simple requête : c'est statuer sur la demande d'une seule partie sans aucune espèce de contradiction. Il serait bon de dire qu'il sera statué par ordonnance du président rendue en référé : cela imposera au créancier qui voudra obtenir l'autorisation de faire les coupes l'obligation d'appeler le saisi et le poursuivant, et d'établir devant le président un petit débat contradictoire. C'est la forme ordinaire, lorsqu'on donne une assignation en référé. Il n'y a pas de perte de temps, pas de retard, pas plus de frais; car les frais d'une ordonnance de référé et ceux d'une ordonnance sur requête sont les mêmes, à peu de chose près, et il y aura plus de garantie. C'est d'ailleurs une chose inusitée dans notre droit qu'une ordonnance rendue en pareille matière sur simple requête.

M. le garde des sceaux. Ce n'est pas une ordonnance de référé; c'est en quelque sorte une demande en désignation de l'officier public qui doit procéder à la vente. Le droit est reconnu; il s'agit seulement de savoir comment et par qui il l'exercera. Il est évident qu'il y a une garantie suffisante dans la désignation faite par le président, et qu'appeler la partie saisie, c'est donner lieu à de nouveaux frais qu'il faut éviter.

M. Quénault. La requête n'est pas susceptible de contradiction : c'est une chose d'administration.

M. Boudet. Je crois que M. le ministre fait erreur; c'est dans le premier paragraphe qu'il s'agit de désigner l'officier public; mais dans le second paragraphe, il s'agit de prononcer sur l'opportunité de la coupe et de la vente. Il s'agit de savoir s'il est dans l'intérêt général de les faire ou de ne pas les faire : il y a mille raisons pour faire différer une coupe. Il y a donc là une question qui doit être réglée, et le plus économiquement possible, mais qui doit l'être en présence des parties qui peuvent y avoir intérêt.

M. Moreau (**de la Meurthe**). Je crois que notre honorable collègue n'a pas suffisamment remarqué qu'il ne s'agit pas d'autoriser des coupes de bois, mais qu'il s'agit d'une coupe de fruits ordinaires.

M. Boudet. Je sais très bien que le § 1er parle des fruits pendants par les racines.

M. Moreau (de la Meurthe). Alors la requête suffit pour permettre au tribunal de désigner l'officier public qui fera la vente.

M. Parès. Je crois devoir soutenir la proposition de M. Boudet. Je sais que des cours ont demandé l'addition qu'il propose; il y a, je crois, un inconvénient très grand, dans la pratique, à autoriser une partie à se présenter devant le président pour être autorisée à faire des coupes, c'est-à-dire de faire des récoltes quelles qu'elles soient. On sait très bien comment les choses se pratiquent : le président n'aura pas toujours les moyens de vérifier si le créancier qui demande à faire la coupe est ou n'est pas solvable. Eh bien, je crois qu'il est nécessaire que le poursuivant soit toujours averti des incidents qui surviennent dans la procédure. La procédure lui appartient, il en est en quelque sorte le gérant responsable; il faut donc qu'il soit mis à même d'apprécier les incidents qui peuvent s'élever. Je demande donc que la requête soit communiquée au saisissant.

M Pascalis, *Rapp.* Messieurs, l'objet du projet dans cette partie est celui-ci : Une saisie frappe un immeuble; mais cet immeuble porte des fruits. Si, à l'occasion de ces fruits, on peut se livrer à des frais considérables, autant vaudrait ne pas les saisir, autant vaudrait ne pas faire porter l'exécution sur ces fruits. Il a donc fallu adopter une procédure tout à fait sommaire et conservatoire.

Si l'on adoptait la proposition faite par M. Boudet, il en résulterait que le président ne statuerait qu'en référé; il devrait donc y avoir un appel des parties in-

téressées. Si on appelle le poursuivant, et que ce soit un créancier ordinaire qui demande à faire la coupe et la vente des fruits, pourquoi, dira-t-on, ne pas appeler le saisi; car il s'agit de disposer de sa propriété? Le débat s'établira donc, et dans son intérêt le saisi ne manquera pas de le faire naître.—Il a donc fallu accorder un pouvoir discrétionnaire au président, un pouvoir dont il n'abusera pas; il se bornera à faire des actes conservatoires dans l'intérêt de tous. C'est une demande sur laquelle le président statuera sur simple requête. D'ailleurs, toutes les formes conservatoires seront observées. Je crois donc qu'il faut maintenir la disposition du projet qui tend précisément à éviter les frais, dont le résultat serait d'absorber les fruits et de les faire disparaître pour tout le monde.

M. Chégaray. On semble supposer qu'il s'agit de mesures conservatoires, pour enlever au saisi la disposition des fruits; il ne s'agit pas de lui enlever la jouissance de sa propriété, ce qui serait quelque chose de très grave.—Le paragraphe 1er de l'art. 681 donne au président, sur la demande d'un créancier et sur requête, le droit d'ordonner la nomination d'un séquestre judiciaire.—Je crois que c'est chose assez grave que d'autoriser le président à nommer un séquestre judiciaire, une sorte de tuteur au bien, non-seulement avant que l'effet de l'expropriation soit arrivé, mais en l'absence même de toute contradiction de la part du saisi.

M. Quénault. Mais les fruits sont immobilisés! Ils sont enlevés au saisi!

M. Chégaray. Le saisi, dit l'article, restera en possession jusqu'à la vente, comme séquestre judiciaire, à moins qu'il n'en soit autrement ordonné par le président du tribunal, sur la demande d'un ou de plusieurs créanciers, c'est-à-dire que le président a le droit de nommer un séquestre qui sera autre que le saisi, c'est-à-dire qu'il aura le droit de le dépouiller de l'administration d'une chose qui lui appartient encore. Eh bien, je dis qu'il y a quelque chose d'exorbitant à le dépouiller sans l'entendre.

M. le garde des sceaux. Sur une formalité qui ne doit présenter aucune difficulté, qui est dans l'intérêt de tous, on veut établir un procès; car il est évident que si le créancier qui présente la requête n'est pas le poursuivant, il faudra appeler non-seulement le poursuivant qui, de tous, est celui qui a le plus intérêt à être présent à tous les incidents de la procédure, mais aussi la partie saisie de la propriété de laquelle il s'agit de disposer.

Il n'en doit pas être ainsi; les fruits sont immobilisés du moment de la dénonciation de la saisie; il s'agit de savoir quel sera le sort de ces fruits. Eh bien, le président du tribunal statuera, il appréciera les circonstances. Que viendra dire le saisi, s'il est appelé? Il s'opposera. Il y aura donc nécessairement un procès nouveau qui sera sans intérêt aucun; car l'intérêt du créancier qui présente la requête est l'intérêt de tous; c'est de faire consigner le produit de la vente à la caisse des consignations. Le saisi viendra toujours, avec la mauvaise humeur qui accompagne toujours une saisie, s'opposer à la vente.—Il me semble plus naturel et plus simple de s'en rapporter aux formalités économiques et promptes proposées par la commission.

M. Dugabé. M. le garde des sceaux confond deux choses que l'observation de M. Chégaray tendait à séparer. S'il ne s'agissait que de régler la coupe des fruits, je comprendrais que les fruits n'étant pas immobilisés, leur sort pût être régularisé, *sur la demande des créanciers*; mais le paragraphe 1er de l'article en discussion indique que le saisi demeurera, à titre de séquestre judiciaire, en possession des biens jusqu'à la vente; et le paragraphe que nous examinons dispose non-seulement que, sur ordonnance rendue sur simple requête, innovation grave dans notre droit, le président pourra désigner celui qui procédera immédiatement à la coupe des fruits pendants par racine, mais encore que le saisi cessera d'être, lui, le séquestre judiciaire, et que, par conséquent, il ne conservera pas l'immeuble jusqu'à la vente. Il y a donc deux choses : la loi veut que le saisi reste séquestre judiciaire jusqu'à la vente, et, par la disposition que nous discutons, on pourrait le dessaisir par une simple ordonnance sur requête, sans l'entendre. Eh bien, je crois qu'il est injuste de procéder ainsi. Il faut que l'ordonnance soit rendue sur référé, la partie entendue. Il serait inouï que le saisi pût être dessaisi du séquestre judiciaire sur la demande d'un créancier, et cela sans éclairer la religion des magistrats. Y a-t-il inconvénient à ce qu'il soit entendu? est-il vrai qu'un référé entraîne les longueurs d'une procédure? On sait comment les ordonnances sont rendues sur référé : on sait qu'un référé s'introduit d'heure à l'heure.—Il suffit d'un simple exploit pour assigner devant le président du tribunal; il n'y a pas de plaidoirie, pas de procédure. Le président

entend les parties dans leurs observations ; il prononce à l'instant même. Pourquoi donc ne pas entendre le saisi quand il s'agit de se placer dans l'exception qui fait supposer une faute grave, au lieu de lui abandonner une possession que la loi lui accorda, jusqu'à ce qu'il ait démérité?

M. Durand. Je ferai remarquer qu'il ne s'agit pas de créer un droit nouveau. M. Chégaray, dans la citation qu'il a faite de l'art. 681 du Code de procédure, s'est arrêté à la dernière partie de cet article dont le projet actuel n'est, à cet égard, que la reproduction.—« Les créanciers pourront néanmoins faire faire la coupe et la vente en tout ou en partie des fruits pendants par les racines. » — Ainsi, quant au fond du droit, rien de nouveau dans la disposition proposée par la commission ; nous n'avons donc plus à nous occuper que de la manière dont ce droit sera exercé.

Il faut reconnaître que l'art. 688 du Code de proc. civ. est muet sur le mode de cette exécution.

Examinons le mérite du mode proposé par la commission. On demande que ce soit sur simple requête, sur une requête non communiquée : tous les hommes de pratique savent ce que cela est; que ce soit sans débat, en l'absence de tout contradicteur, que le président du tribunal autorise, soit le poursuivant, soit un autre créancier, à faire procéder à la coupe et à la vente des fruits pendants par les racines. — Ici des susceptibilités que je ne puis qu'approuver, sauf que je les crois exagérées, ont dicté l'observation qui vous a été soumise par l'honorable M. Boudet; il voudrait que ceci se fît en référé. Eh bien, le référé est un véritable débat contradictoire; il y aura des intérêts opposés en présence, l'intérêt du saisi qui résistera, tant qu'il le pourra, lors même qu'il ne serait pas fondé, lors même que les intérêts des créanciers pourraient en souffrir; qui résistera à ce qu'on fera contre sa volonté, ce qu'on ne lui laisse pas faire à lui-même, la coupe et la vente des fruits pendants par les racines. Où donc est le danger? D'abord vous avez la garantie du magistrat qui, quant à la solvabilité, connaîtra presque toujours quelle est celle du créancier qui demandera à faire la coupe et la vente; et d'ailleurs cette objection de M. Parès; M. Pascalis l'a repoussée, en vous faisant connaître la disposition de l'article qui porte que le prix sera déposé à la caisse des consignations; ce sera l'officier ministériel qui touchera les deniers et qui sera obligé, la loi l'exige, à les déposer à la caisse des consignations.—Quant au saisi, en quoi donc ses intérêts seront-ils atteints? Les fruits, il ne peut pas en profiter; ils sont immobilisés, ils deviennent le gage des créanciers. Lorsque le saisi aura été nommé séquestre, il continuera l'administration de ses biens, comme la première partie de l'article le permet. Il est évident que s'il n'y a pas négligence de sa part, s'il n'y a pas l'intention de nuire aux intérêts de ses créanciers, on le laissera administrer, comme séquestre, sans aucune entrave. Mais du moment où il y aura, de sa part, négligence, mauvaise administration, alors le poursuivant, ou tout autre créancier, s'adressera au président, et je ne vois pas quels sont les intérêts qui pourraient en souffrir. Le saisi n'a pas d'intérêt, les fruits ne lui appartiennent pas, ils appartiennent à ses créanciers; et quand le poursuivant, qui représente tous les créanciers, ou quelques créanciers particuliers, demandera à faire la coupe et la vente des fruits pendants par les racines, il ne le fera que dans l'intérêt de la masse, sous la surveillance du magistrat qui autorisera la coupe et la vente. Je maintiens donc, et je crois que la chambre doit maintenir la rédaction de la commission.

M. Parès. Je ne veux pas que l'on aille en référé, je ne crois point cette forme nécessaire; je ne veux pas qu'on appelle le saisi, parce que le saisi me paraît sans intérêt dans la question. Lorsqu'une certaine phase de la procédure arrive, la masse est saisie des fruits; c'est à la masse seule à vérifier de quelle manière les fruits doivent ensuite être vendus. Aussi n'ai-je pas demandé qu'on introduisît une instance en référé contradictoirement avec le saisi et le saisissant. Ma proposition est celle-ci : Le saisissant agit pour la masse; il exerce sa surveillance dans l'intérêt de la masse. Un incident s'élève : cet incident peut être plus ou moins grave. Si on s'attache surtout à la question du séquestre, il importe que sur la demande d'un seul créancier, sans aucun contrôle, le président ne puisse pas nommer tel séquestre plutôt que tel autre, tel créancier plutôt que tel autre, à vendre les fruits. Ce que j'ai proposé, c'est uniquement de faire communiquer la requête au poursuivant; le poursuivant ne devra pas nécessairement intervenir. S'il ne croit pas les droits de la masse intéressés, il s'abstiendra; s'il croit utile d'intervenir, il interviendra.

M. le garde des sceaux. Je ne dirai qu'un mot : c'est qu'il faudrait que l'auteur de l'amendement, et ceux qui le soutiennent fussent d'accord. — Ainsi, M. Boudet soutient que c'est au saisi que la requête doit être communiquée ; M. Parès prétend que c'est au saisissant. — Je voudrais faire une autre observation : c'est que si on établit une espèce de procès, un incident, il faut organiser une procédure tout entière ; il faut que l'article vienne vous dire si la décision rendue par le président pourra être ou non frappée d'appel.

M. le Président. Je ferai observer que, d'après le paragraphe dernier, l'ordonnance n'est pas susceptible d'opposition, mais qu'elle est seulement susceptible d'appel, puisqu'il est dit qu'elle sera exécutoire nonobstant appel.

M. Boudet. Voici quel est mon amendement ; je ne l'ai pas changé ; la chambre va en saisir la portée. Je demande qu'on remplace ces mots : « Ordonnance du président rendue sur simple requête, » par ceux-ci : « Ordonnance du président rendue en référé. » Et voici ce que signifient ces mots. Le créancier qui voudra agir, pour être autorisé à faire la coupe, assignera le poursuivant. Ce sera au président à voir si, dans l'état, il peut statuer, ou s'il est nécessaire que le saisi soit appelé. Vous voulez, au contraire, qu'un créancier, lorsque seul il se présentera pour soutenir sa requête, fasse comprendre au président, qui ne sait rien de l'affaire, la situation des choses. Le créancier peut se tromper ; il peut être poussé par un mauvais dessein ; il ne peut pas donner seul au président des renseignements qu'il ne possède pas. Il est indispensable qu'il ait un contradicteur. Ce contradicteur est le poursuivant, qui doit connaître s'il y a ou non opportunité de faire la coupe réclamée. Quant à la présence du saisi, si elle est nécessaire, le président ne statuerait pas sans l'avoir ordonnée.— Maintenant, je dirai que c'est une chose toute nouvelle dans notre droit qu'une ordonnance du président rendue sur simple requête, lorsque cette ordonnance statue, même au provisoire, sur un droit. — Je demande qu'on me cite dans notre législation un cas où le président statue sur simple requête, si ce n'est pour autoriser des saisies-arrêts et dans d'autres cas semblables qui n'impliquent aucun droit. Quand le président statue seul, il a besoin, encore plus que lorsqu'il s'agit du tribunal entier, d'être éclairé par une discussion contradictoire ; mais ensuite... (Bruit.)

Une voix. Il n'y a pas de contestation dans le cas dont il s'agit.

M. Boudet. J'entends dire qu'il n'y a pas contestation. — Il y a un intérêt énorme pour tout le monde ; car il s'agit, non pas de savoir si les deniers sont reçus, comme on l'a dit, par un officier public ou par les créanciers, il est question de décider s'il y a opportunité de faire une coupe. Cela intéresse tous les créanciers ; c'est une question très importante, et qui ne peut être résolue qu'en présence du poursuivant. C'est là qu'est le véritable intérêt ; il n'y a que le saisissant qui puisse donner au président tous les renseignements nécessaires pour arriver à un bon résultat.

M. Croissant. Je ne comprendrais pas, si nous voulions atteindre sérieusement le but du projet de loi, qu'on adoptât l'amendement de M. Boudet. — M. le ministre de la justice, et après lui M. le rapporteur, nous ont fait, très justement suivant moi, observer que si vous introduisez un référé devant le président du tribunal civil, vous donnez à l'instant même naissance à un procès entre le saisi d'une part, et le saisissant ou le créancier qui voudrait présenter la requête, de l'autre. — Ne perdons pas de vue que le projet de loi a pour but principal de diminuer et les délais et les frais des saisies, d'arriver promptement à la vente des immeubles et à la disposition des fruits. Ne perdons pas de vue non plus que le saisi est absolument sans intérêt. Les fruits sont immobilisés ; il ne peut pas en profiter. Il n'y a donc pas de raison pour appeler en référé, suivant l'économie des deux paragraphes en discussion. La loi veut que le saisi reste séquestre relativement aux fruits. Il fallait bien pourvoir d'abord à la conservation de ces mêmes fruits. Voilà le principe général : le saisi est établi séquestre. — Mais vous admettez bien qu'il peut y avoir une exception à ce principe général ; l'exception se trouve dans l'article même. — « A moins qu'il n'en soit autrement ordonné sur requête par le président du tribunal. » Et pourquoi? c'est parce que le saisi, que la loi est obligée, dès le début de la procédure, de laisser dans la possession des fruits, peut inspirer de la défiance au créancier, au saisissant. Voilà pourquoi on veut le dessaisir de la disposition des fruits. L'article suivant explique l'opinion que j'émets : on y dit que, sur requête, un créancier pourra obtenir l'autorisation de couper et de vendre les fruits. — Ce n'est encore là, comme l'a très bien dit M. le rapporteur, qu'une simple mesure conservatoire. Par exemple, on peut être à la veille de la récolte ; et si le saisissant négligeait de présenter cette

requête, comme la coupe et la vente des fruits intéressent tous les créanciers, il faut laisser à un créancier quelconque le droit de recourir à l'autorité du président, et de demander que les fruits soient coupés.

Mais on dit : le président du tribunal n'a pas une autorité aussi exorbitante que celle qu'on veut lui donner. J'en demande bien pardon : est-ce que tous les jours sur simple requête, il n'ordonne pas des saisies, est-ce qu'il ne nomme pas des experts? Vous voyez donc, Messieurs, que le président, investi par le droit commun d'une autorité telle que celle que je viens d'indiquer, peut, sur une simple requête, ordonner la coupe et la vente des fruits.

M. Hébert. Je désirerais savoir si le paragraphe 1er de l'art. 681 a été voté.

M. le Président. Non, Monsieur.

M. Parès. Mon amendement porte sur le premier comme sur le deuxième paragraphe.

M. Hébert. Je crois alors qu'il conviendrait de distinguer les deux paragraphes.

M. Dusollier. Il me semble qu'on n'a pas fait assez remarquer la distinction à faire entre les deux paragraphes de l'art. 681. — Dans le premier, la juridiction à laquelle on doit s'adresser n'est pas du tout la même que celle qui est établie par le second. Ainsi, dans le paragraphe 1er, on voit que le saisi restera en possession jusqu'à la vente comme séquestre judiciaire, à moins qu'il n'en soit autrement ordonné par le président sur la demande d'un ou de plusieurs créanciers. Et, d'abord, constatons ici qu'il y a une différence entre ce paragraphe et la disposition du Code de procédure. D'après l'art. 688 de ce Code, ce n'est pas le président, c'est le *juge* qui devra connaître de la question du séquestre; et lorsqu'on dit *le juge*, on ne veut pas dire le président ou un simple juge. On veut dire le tribunal ; de sorte que, sous l'empire du Code de procédure, c'était le tribunal entier qui avait à décider s'il y avait lieu de laisser le séquestre au saisi, ou de nommer un autre individu pour administrer la propriété. Eh bien, le paragraphe 1er de l'article en discussion commence par améliorer dans ce sens, qu'au lieu de saisir le tribunal entier et de nécessiter ainsi des frais de quelque importance, la loi nouvelle charge le président seul de statuer, mais comment? Sera-ce sur une simple requête? Nullement, il faut qu'il y ait décision contradictoire, parce qu'il s'agit de déposséder le saisi de l'administration qu'il avait, et que celui-ci résiste presque toujours à *cette dépossession*. Eh bien, le président statuera sur un référé qui sera introduit contre le saisi par le créancier qui veut faire ordonner la nomination d'un autre séquestre. Il y a ici une amélioration évidente.

Dans le second paragraphe on va plus loin pour un cas qui demande plus d'urgence, et encore moins de frais. Il est très possible que les créanciers ne veuillent pas déposséder le saisi; il peut y avoir des inconvénients graves à ce qu'une propriété soit abandonnée par son propriétaire. Des frais et des dépenses assez considérables seront causés par la nomination d'un séquestre judiciaire, qui ne remplira pas ces fonctions gratuitement. Il peut arriver aussi que des créanciers, tout en ne voulant pas déposséder le saisi, veuillent mettre en sûreté les fruits qui doivent être cueillis dans quelques jours; alors l'un des créanciers s'adressera au président par simple requête. On n'appellera pas le saisi; car toute contradiction de sa part serait mal venue, puisque les fruits de l'immeuble ont cessé de lui appartenir; et comme d'ailleurs la contradiction serait sans intérêt, et, en quelque sorte, un contre-sens de la part des créanciers, dont la mesure demandée conserve et réalise le gage, ce sera sur simple requête que le président ordonnera la coupe des fruits. On objecte que l'époque de la coupe peut ne pas être arrivée. Messieurs, il ne s'agit pas ici de la coupe de bois, mais d'une récolte ordinaire. Or, cette récolte n'a, pour être cueillie, qu'une époque, qui est toujours la même. Il serait évidemment insensé qu'un créancier demandât de faire la coupe de fruits quelconques dans un moment où il serait nuisible de le faire.— Il y a donc gradation dans l'article : par le premier paragraphe, amélioration du mode établi par le Code de procédure; et, dans le second paragraphe, simplification et réduction des formalités exigées dans le premier. On évite des frais sans qu'aucun intérêt soit compromis ; il n'existe donc aucune nécessité de faire intervenir un référé pour le cas qui fait l'objet de ce second paragraphe; une ordonnance sur requête suffira, et l'amendement doit être écarté.

M. le Président. Quant au premier paragraphe de l'art. 681, aucun amendement n'a été proposé. On peut donc mettre aux voix ce paragraphe : — « Si les immeubles **saisis ne sont pas loués ou affermés, le saisi restera en possession jusqu'à la vente,**

comme séquestre judiciaire, à moins qu'il n'en soit autrement ordonné par le président du tribunal sur la demande d'un ou plusieurs créanciers. » (Adopté.)

Le second paragraphe est ainsi conçu : — « Les créanciers pourront néanmoins, après y avoir été autorisés par ordonnance du président rendue sur simple requête, faire faire la coupe et la vente, en tout ou en partie, des fruits pendants par les racines. »

Un membre. La commission a proposé de supprimer le mot *néanmoins.*

M. le Président. C'est sur ce paragraphe que M. Boudet a proposé, à titre d'amendement, de mettre : « Autorisés par ordonnance *rendue en référé,* » au lieu de mots : « Autorisés par ordonnance *rendue sur simple requête.* »

M. Chégaray. Je déclare pour ma part que, puisqu'il est entendu que les mots sur simple requête ne s'appliquent pas au premier paragraphe, je ne m'oppose nullement à ce que l'article soit adopté tel qu'il est rédigé.

M. Dusollier. Je fais remarquer qu'il faut maintenir le mot *néanmoins*, que la commission avait supprimé. Cette expression est nécessaire comme il y a une transition du premier paragraphe au second.

M. le Président. Le mot *néanmoins* indiquerait qu'il y a exception à la règle.

M. Debelleyme. Je demande quel sera le mode d'exécution de cette ordonnance sur requête, s'il y a un opposant.

M. le Président. Il y a un paragraphe suivant. Je vais relire le troisième paragraphe avant de mettre aux voix le second. — « Les ordonnances du président relatives à la nomination du séquestre ou à la coupe des fruits, ne seront pas susceptibles d'opposition ; elles seront exécutoires nonobstant appel. »

M. Durand (de Romorantin). Je demande à faire une observation sur le paragraphe 3.

M. le Président. Alors laissez voter le paragraphe 2.

(Le paragraphe 2 est adopté.)

M. Durand. D'après le paragraphe 3, les ordonnances qui y sont mentionnées, c'est-à dire qui sont relatives à la nomination du séquestre et à la coupe des fruits, seront exécutoires nonobstant appel; c'est supposer que la faculté d'appel existera. Cette faculté ne saurait exister à l'égard d'ordonnances rendues sur simple requête, puisqu'il n'y a pas de contradicteur. On ne peut appeler d'un acte judiciaire quelconque qu'autant qu'on a été partie dans l'instance ; car l'appel n'est qu'un second degré de juridiction. Or, ici dans le premier degré de juridiction il n'y a point eu de contradicteur ; il n'y a eu que le créancier seul, sur la demande duquel le président aura statué ; personne donc n'aura le droit d'interjeter appel de l'ordonnance qui a été ainsi rendue. — Je demande, par conséquent, une nouvelle rédaction du paragraphe 3. Il pourrait être ainsi conçu :

« Les ordonnances du président, relatives à la nomination du séquestre, ne seront pas susceptibles d'opposition ; elles seront exécutoires nonobstant appel. » — Il faudrait retrancher ce qui a rapport aux requêtes rendues pour permettre la coupe des fruits; car, je le répète, il est impossible d'appeler d'une ordonnance rendue à cet égard dans cette forme, puisqu'il n'y a pas de partie qui contredise.

M. Vivien. Il est impossible d'adopter une rédaction ainsi improvisée. — Je demande le renvoi à la commission. (Bruit.)

M. Vivien. L'ordonnance qui nomme le séquestre doit être susceptible d'appel... (Bruits confus.)

M. Isambert. Dans le cas du 1er paragraphe l'appel peut avoir de l'importance; mais le paragraphe 3 est fait seulement pour l'exécution des ordonnances relatives à la nomination du séquestre et à la coupe des fruits.

M. Vivien. Il est fait pour les deux cas.

M. le garde des sceaux. Il vaut mieux renvoyer à la commission.

M. le Président. Il est évident que la pensée de l'auteur de l'observation est celle-ci : il veut indiquer que les ordonnances du président, relatives à la nomination du séquestre ne sont pas susceptibles d'opposition, qu'elles sont exécutoires nonobstant appel, et que les ordonnances relatives à la coupe ou à la vente des fruits ne sont susceptibles ni d'opposition ni d'appel. — Quant à la rédaction, y a-t-il opposition à ce qu'elle soit renvoyée à la commission? (Non! non!)

M. de Ressigeac. Je demande le renvoi à la commission de tout l'article.

M. le Président. Cela ne se peut pas; car les deux premiers paragraphes sont déjà votés. — « Art. 681 *bis.* Dans le mois qui suivra la récolte, les fruits seront ven-

dus par le ministère d'officiers publics, ou de tout autre manière autorisée par le président du tribunal, et le prix déposé à la caisse des dépôts et consignations. »

Dans le projet de la commission cet article devient le 4e paragraphe de l'art. 681. — Je propose de le renvoyer, comme le précédent, à la commission. (Oui ! oui !) — Ces deux paragraphes sont renvoyés à la commission. — Il s'agit seulement de rédaction, car le fond de la pensée est parfaitement saisi.

J'invite M. le rapporteur à vouloir bien faire connaître le résultat des délibérations de la commission, et d'abord en ce qui touche l'art. 681.

M. Pascalis, *rapp.* La chambre a renvoyé d'abord à l'examen de la commission l'art. 681. La difficulté portait sur le point suivant. Il était bien convenu que, dans le cas où le président du tribunal aurait statué par ordonnance, en déclarant que les biens saisis seraient placés sous l'administration d'un séquestre, cette décision de sa part serait rendue dans la forme des référés ; que, dès lors, elle serait susceptible des voies de recours admises relativement aux ordonnances sur référé. Ces voies sont celles de l'appel seulement ; l'opposition sur ces ordonnances n'est pas admise, elles sont exécutoires par provision, nonobstant appel. — A cet égard il était nécessaire de ne rien ajouter à cette partie de l'article qui se référait de plein droit à la disposition de l'art. 809 du Code de procédure civile. Mais un deuxième cas est prévu : le saisi étant maintenu en possession, l'un des créanciers ou le saisissant peut demander à faire procéder à la coupe et à la vente des fruits. — La commission et le projet entendent autoriser le président du tribunal à ordonner cette coupe et cette vente. Mais il est encore entendu par la Chambre, comme par la commission, que cette ordonnance sera rendue sur requête, et non dans la forme des référés ; et cela pour éviter les difficultés qui pourraient s'élever devant le juge.

Cette ordonnance serait-elle susceptible d'opposition ou d'appel ? Dans la première rédaction de la commission on supposait que la voie de l'appel pourrait être permise. Cependant l'ordonnance ayant force d'exécution provisoire, la commission, ayant égard aux observations qui lui ont été soumises, a pensé qu'une voie de recours ne devait pas être ouverte contre cette ordonnance ; cette voie ne peut être l'opposition sans donner lieu à des discussions que l'intérêt du saisi élèverait, presque dans toutes les circonstances, devant le président du tribunal. On ne pourrait donc réserver que la voie de l'appel ; mais l'appel serait porté devant une Cour royale ; il exigerait souvent un déplacement et des frais considérables, et cependant il n'est question que d'un simple acte conservatoire, que de réaliser une coupe, une vente de fruits, pour empêcher les fruits d'être dissipés par le saisi. Retenu par la crainte d'un appel, le poursuivant ou le créancier, qui fait cette procédure par incident, pourrait ne pas exécuter provisoirement, quoiqu'il ait l'exécution provisoire, et, en attendant, les fruits pourraient disparaître, le moment de la coupe passerait, et ils pourraient être perdus pour chacun. — La commission a pensé que pour ce cas toute voie de recours doit être interdite, et c'est ce qu'elle exprime par la nouvelle rédaction que je vais avoir l'honneur de soumettre à la Chambre. — En même temps la commission a cru devoir bien expliquer que, dans le premier cas, il s'agissait d'une ordonnance rendue dans la forme des référés.

Voici la nouvelle rédaction qui satisfait, sous ce rapport, à la pensée de la commission, et, j'ose espérer, à la pensée qui a paru prédominer dans la Chambre : — « Si les immeubles saisis ne sont pas loués ou affermés, le saisi restera en possession jusqu'à la vente, comme séquestre judiciaire, à moins que, sur la demande d'un ou de plusieurs créanciers, il n'en soit autrement ordonné par le président du tribunal, dans la forme des ordonnances sur référé.

« Les créanciers pourront néanmoins, après y avoir été autorisés par ordonnance du président rendue sur simple requête, et qui ne sera susceptible d'opposition ni d'appel, faire procéder à la coupe et à la vente des fruits pendants par racines. » — Le dernier paragraphe, Messieurs, n'a pas encore été soumis à la discussion ; mais les observations communiquées par plusieurs de nos honorables collègues ont déterminé la commission à retrancher quelques mots du dernier paragraphe de l'art. 680. — Dans le commencement de ce paragraphe, on peut voir que la rédaction suppose que nécessairement les fruits seraient récoltés par le mode qu'aurait indiqué le président, et ne seraient vendus qu'après. Il peut entrer dans l'intérêt de tous ceux qui ont l'espérance d'être payés sur le produit de la vente, il peut être dans l'intérêt du saisi lui-même que ces fruits soient vendus par racines, sans qu'il soit nécessaire de les couper. Il faut donc laisser au président la latitude d'ordonner l'un ou l'autre mode,

la vente avant la coupe, si c'est dans l'intérêt commun, la vente après la coupe s'il juge que cela est convenable et nécessaire à tous les intérêts.—Voici comment le dernier paragraphe serait rédigé : ces mots, *dans le mois qui suivra la récolte*, seraient supprimés, et l'on dirait : — « Les fruits seront vendus par le ministère d'officiers publics ou de toute autre manière autorisée par le président du tribunal, et dans le délai qu'il aura fixé. Le prix sera déposé à la caisse des dépôts et consignations. »

M. Guyet-Desfontaines. Je demande ce que veut dire : « de toute autre manière.

Un membre. Votons d'abord le 1er §.

M. le Président. Je vais donner lecture du premier paragraphe et le mettre aux voix : — « Si les immeubles saisis ne sont pas loués ou affermés, le saisi restera en possession jusqu'à la vente comme séquestre judiciaire, à moins que, sur la demande d'un ou plusieurs créanciers il en soit autrement ordonné par le président du tribunal dans la forme des ordonnances sur référé. » (Adopté.)

Deuxième paragraphe : — « Les créanciers pourront néanmoins, après y avoir été autorisés par ordonnance du président rendue sur simple requête, et qui ne sera susceptible d'opposition ni d'appel, faire procéder à la coupe et à la vente des fruits pendants par racines. »

M. Thil. C'est sur une simple requête, qui ne sera pas communiquée à la partie saisie, dont elle ne pourra prendre aucune connaissance, qu'on s'adressera au président et qu'on obtiendra une ordonnance qui dépouillera véritablement la partie saisie, ordonnance qui sera mise immédiatement à exécution, puisqu'on ne peut pas l'attaquer.—Le saisi étant resté en possession de la chose, aucun séquestre n'ayant été ordonné, est-ce qu'il ne serait pas conforme, c'est un doute que je manifeste, conforme au principe, que le saisi eût connaissance de la demande, lorsqu'elle sera faite par un créancier; et ne serait-ce pas dès lors le cas de revenir à l'amendement que proposait hier, si je ne me trompe, l'honorable M. Boudet, et de dire que, dans ce cas, comme dans le cas précédent, il sera statué en état de référé ?—Remarquez qu'en état de référé la partie saisie serait appelée pour faire ses observations, tout serait jugé contradictoirement, et on concevrait alors que l'ordonnance ne pût être attaquée par aucune espèce de voie. — Mais en admettant la rédaction telle qu'elle est proposée par la commission, n'est-il pas à craindre que lorsqu'on viendra pour procéder à la vente, la partie saisie n'interjette un référé, et ne suspende l'effet des poursuites qui seraient faites dans l'intérêt de tous les créanciers? — Si on admettait pour la seconde partie de l'article la rédaction accueillie par la commission pour la première partie, il n'y aurait véritablement aucun inconvénient; puisqu'on traduit en référé de jour à jour, d'heure à heure, de moment à moment, les parties seraient appelées à s'expliquer devant le président, qui pourrait prononcer en connaissance de cause. — Je n'insiste pas autrement sur mon observation; je la soumets au gouvernement et à la commission; elle me paraît juste, et elle serait de nature, si elle était accueillie, à mettre un terme à des contestations qu'il est impossible de terminer par la disposition qui est l'objet de mon observation.

M. le rapporteur. Je fais remarquer d'abord qu'il n'est pas entièrement exact de dire que le saisi n'est pas encore dépossédé. Déjà les fruits sont immobilisés, et le but auquel il faut tendre, c'est de faire servir ces fruits au paiement commun des créanciers. Il faut déjà bien plus s'occuper d'eux que du saisi qui s'est mis dans la nécessité de se voir exproprier. Faudrait-il, dans cette circonstance, autoriser aussi le référé, et ne donner, que par une ordonnance de référé, l'autorisation de couper ou de vendre les fruits? Mais c'est sur ce point que la Chambre nous a exprimé hier un vœu qui nous a paru formel. On a discuté sur ce point, à la séance d'hier, d'une manière complète, et il a été reconnu, sur les observations qui ont été échangées, qu'autoriser le référé, dans une circonstance semblable, c'était donner lieu à des difficultés qui ne manqueraient pas de s'élever; c'était, pour ainsi dire, les provoquer, et c'est à raison de cela qu'un renvoi à la commission a été fait. — Maintenant, un mot sur une observation présentée par l'honorable M. Guyet-Desfontaines. — La rédaction de la commission suppose qu'il pourra être procédé à la vente des fruits saisis, non-seulement par officiers ministériels, mais encore de toute autre manière, et l'on demande ce que la commission entend par ces dernières expressions.

M. Debelleyme. Peu de mots. En raison de ce qui se pratique, et permettez-moi de dire, de ce que je pratique toutes les semaines, un immeuble est saisi; les deux intéressés sont le saisi et le poursuivant qui occupe, c'est l'expression de droit, qui occupe l'action dans l'intérêt de tous. C'est dans cette position qu'on vous propose,

sur la requête d'un seul créancier, du premier venu de tous les créanciers, en l'absence du poursuivant qui occupe l'action, du saisi qui est intéressé, sans les appeler aucunement, sur une requête présentée au président du tribunal qui n'appelle pas de contradiction, d'ordonner des choses très graves, un séquestre, une coupe de bois, des opérations préliminaires qui peuvent, dans certains cas, détériorer la valeur de l'immeuble, abaisser du moins le prix auquel quelque enchérisseur pourrait le porter. Dans ces circonstances, comment ne pas admettre un référé qu'il faudra nécessairement admettre après? D'abord il est régulier d'appeler le poursuivant, car il est en quelque sorte constitué en demeure, en négligence, en tort vis-à-vis des créanciers, puisqu'il n'a pas fait ce qu'on demande. C'est une espèce de subrogation dans une partie des actes de conservation. — Comment ne pas appeler celui qui occupe l'action, comment ne pas appeler le saisi? Il faudrait donc une simple assignation en référé, et on statuerait contradictoirement. — L'ordonnance n'éprouverait plus de difficultés dans son exécution, parce que le poursuivant qui occupe l'action, et le saisi qui est son adversaire, sont présents ou du moins appelés, et que tout est jugé en référé avec les parties intéressées; que l'ordonnance n'est plus susceptible d'opposition de la part des défaillants; qu'elle n'est pas susceptible d'appel, ou du moins que vous pouvez interdire l'appel par une disposition formelle. Voilà ce qui se pratique depuis douze ans sans inconvénient au tribunal de la Seine, que j'ai l'honneur de présider.

Maintenant vous voulez qu'un seul créancier, dans ces circonstances, sollicite une autorisation, indépendamment de la poursuite qui pèse sur un autre individu. Mais qu'arrivera-t-il de votre ordonnance sur simple requête?—Quand je demandais hier, quel sera le mode d'exécution, personne ne m'a répondu. C'est qu'il n'y a pas de mode d'exécution d'une ordonnance sur simple requête du président. Pourquoi? parce qu'on n'a appelé personne, et qu'il n'y a eu opposition de la part de personne. —Mais qu'arrive-t-il quand on vient à exécuter cette ordonnance vis-à-vis d'un tiers qui n'a pas été partie dans l'ordonnance, ou qui n'a pas été dûment appelé? Il introduit un référé sur l'exécution de l'ordonnance; les référés sont établis pour statuer sur les obstacles à l'exécution des mandats de justice, des jugements des cours et des tribunaux, et des ordonnances de présidents.—A l'instant même où l'on viendra à exécuter contre le saisi resté en possession, ou contre tout autre individu, même le poursuivant, cet individu fera obstacle. Comme on arrivera avec ordonnance, il y aura un scandale, un mouvement, une résistance. La force publique n'obéit pas à une simple ordonnance, il faut le manteau de la forme exécutoire, et la forme exécutoire n'appartient qu'à l'ordonnance de référé, parce que le juge de référé remet tous les pouvoirs du tribunal pour les cas d'urgence, et donne la forme exécutoire à ses ordonnances.

Il faudra un référé après, parce que c'était *inter alios*, je ne dirai pas *judicata*, mais permis par une simple ordonnance sur requête.—Ainsi, vous aurez le référé après, parce qu'il s'élèvera des difficultés, et vous aurez un retard. Il est donc plus naturel d'appeler le poursuivant en référé; c'est ce qui se fait tous les jours; l'ordonnance ne sera pas susceptible d'opposition. Prohibez l'appel, si vous voulez, et il n'y a plus d'obstacle possible à l'exécution; tandis qu'avec des ordonnances sur requête, il y a un obstacle nécessaire. Cela arrive tous les jours.

Permettez-moi de citer des exemples. Vous avez des billets protestés comme effets de commerce; la loi dit que le président du tribunal autorise la saisie conservatoire lorsqu'on justifie d'un billet à ordre ou d'une lettre de change protestée. Il donna cette autorisation sur simple requête, parce qu'il ne faut pas avertir le débiteur qui pourrait soustraire les marchandises ou le gage. Mais qu'arrive-t-il? C'est que lorsque l'huissier vient avec l'ordonnance qui permet de saisir conservatoirement les marchandises et effets du débiteur, celui-ci forme obstacle à l'ordonnance, demande un référé devant le président, qui ordonne ou de passer outre à la saisie, ou accorde un délai, statue enfin ce que de droit.—Il en est de même dans la saisie-revendication. Un locataire emporte ses meubles, au préjudice du propriétaire; celui-ci vient trouver le président, et lui dit : « Je revendique mon gage. » On rend une ordonnance sur requête, et on va chez l'autre propriétaire dans les délais de la loi; on ne prévient pas le locataire qu'on va saisir-revendiquer les meubles qu'il a soustraits. Il y a là nécessité d'une justice par défaut, d'une autorisation sans appeler personne. Mais à l'instant même, le propriétaire chez lequel les meubles ont été transportés, si l'on n'est plus dans les délais de la revendication, ou le locataire qui a enlevé les

meubles fera obstacle ou ira en référer devant le juge, et on statuera contradictoirement ; l'huissier arrive, saisit les effets, et tout est conservé, dans l'intérêt des deux parties.

Il en est de même dans l'arrestation d'un étranger. Va-t-on avertir le débiteur? Non; on va chez le président pour avoir une ordonnance sur requête. Le débiteur arrive en référé devant le président, et lui dit : « Vous avez autorisé la mesure conservatoire. Voilà la personne. On a un référé. » Il en est de même aussi dans votre autorisation. Vous avez d'autant plus de raison d'ordonner d'abord le référé, que vous avez un saisi connu et un intéressé dans les débats. Je m'inquiète moins du saisi, du débiteur, que du créancier. Le poursuivant est là. Remarquez ce qu'il y a de singulier à autoriser, lorsque le poursuivant n'est pas en cause, un simple créancier à venir à l'improviste, et presque en cachette, demander au président de faire une coupe, ce qui est une chose importante, et avec l'exécution nonobstant appel. Vous aurez, après, le référé, qu'il vaut mieux avoir avant.—Je crois donc qu'il faut admettre dans le second paragraphe le référé, comme on l'a admis dans le premier. (Marques d'adhésion.)

M. le rapporteur. La commission consent à ce que propose M. Debelleyme.

M. Berger. Remarquez que parmi les créanciers inscrits il y en a qui sont désintéressés, et dont les inscriptions subsistent toujours. Et ainsi un créancier désintéressé viendra, sans contradicteur, demander au président l'autorisation de faire procéder à une vente, tandis que si vous admettez l'ordonnance de référé, si vous voulez qu'on appelle le saisi et le saisissant, le saisi sera bien sûr qu'il a payé. Le dépôt se fera contradictoirement, et vous éviterez l'inconvénient de faire prendre une mesure grave sans contradiction.

M. le rapporteur. La commission se rend aux observations fondées sur l'expérience, et que vient de présenter M. le président Debelleyme, observations qu'elle eût accueillies, si les occupations si graves de M. le président lui eussent permis de les soumettre à la commission. Voici alors quelle pourrait être la rédaction qui rendrait d'une manière plus claire et plus simple la pensée qui paraît être celle de la Chambre : — « Les créanciers pourront néanmoins, après y avoir été autorisés par ordonnance du président, rendue dans la même forme, faire procéder à la coupe ou à la vente de tout ou partie des fruits pendants par racines. »

M. Berger. Il faudrait ajouter, après le mot *rendue*, « contradictoirement avec la partie saisie ou par défaut. » (Non! non!)

M. Isambert. Si vous ne dites rien, les ordonnances seront susceptibles d'appel, et cependant on paraissait d'accord tout à l'heure que l'appel pourrait être interdit.

M. le Président. Il résulte de la rédaction que les ordonnances sur référé sont de droit commun, et que, par conséquent, aux termes du Code de procédure civile, elles ne sont point susceptibles d'opposition, et qu'elles sont susceptibles d'appel, bien qu'exécutoires nonobstant appel. C'est l'application de l'art. 808 du Code de procédure. (Oui! oui!) Je mets aux voix le paragraphe.—(Le paragraphe 2, ainsi modifié, est adopté.)

Paragraphe 3. « Les fruits seront vendus par le ministère d'officiers publics, ou de toute autre manière autorisée par le président du tribunal, et dans le délai qu'il aura fixé. Le prix sera déposé à la caisse des dépôts et consignations. »

M. Debelleyme. Beaucoup de lois, et notamment celle de juillet 1816, si ma mémoire me sert bien, ordonnent le dépôt à la caisse des consignations du prix des ventes. Cette mesure fort utile ne reçoit pas son exécution parce que la loi n'a pas de sanction. Il en sera de même de la loi que vous allez faire. Mon observation n'a d'autre objet que d'appeler l'attention du gouvernement sur la nécessité de faire exécuter cette loi par les officiers publics, et de faire déposer à la caisse des consignations des sommes très importantes qui restent dans une position incertaine et improductive.

M. le rapporteur. Je viens uniquement répondre à l'observation que présentait tout à l'heure l'honorable M. Tesnières, et dire à la Chambre ce que nous avons entendu par cette latitude laissée au président, d'ordonner la vente des fruits, non-seulement par l'intermédiaire d'officiers ministériels, mais encore de toute autre manière. Vous le remarquez, Messieurs, par l'économie de toute cette partie du projet de loi, on a voulu remédier à un grand abus, à celui qui, par la complication des formes, fait aujourd'hui que les fruits que produisent les biens saisis échappent presque toujours à l'action des créanciers. Il a donc fallu rendre ces formes plus simples.

Nous nous sommes demandé s'il n'était pas possible qu'avec sécurité pour tous les intérêts, la vente fût faite autrement que par les officiers ministériels, si le président le jugeait ainsi. Il sera question, par exemple, de vendre du blé ou d'autres denrées qui ont un prix au marché indiqué par les mercuriales. Pourquoi recourir à des enchères, aux officiers ministériels qui vendent à la criée? Il y a là quelque chose dont on peut se passer. On ne manquera pas de contrôle contre celui qui a vendu, puisque les mercuriales indiquent le prix du grain, de toutes les denrées, le jour du marché. Cela est très facile.—Le gouvernement avait présenté une rédaction dans le même sens à la Chambre des Pairs; elle l'a votée, et elle a compris qu'elle pourrait être facilement exécutée, et avec avantage pour tous les intérêts. Voilà la pensée de la commission que je viens d'expliquer: c'est de ne pas interdire de faire une vente autrement qu'aux enchères et aux criées, quand il peut ne pas y avoir de criées pour des objets qui ont un prix coté chaque jour au marché du lieu où la vente peut se faire.

M. Tesnières. Je crains bien que les explications que vient de donner M. le rapporteur ne soient en contradiction avec la loi que vous voterez incessamment sur les commissaires-priseurs et sur les autres officiers ministériels chargés de vendre les objets.—Ici je vous prie de remarquer que c'est le résultat d'une saisie mobilière, d'une action judiciaire. Il ne peut y avoir que des officiers ministériels préposés à ces ventes qui aient le droit de les faire, et je ne vois pas pourquoi on introduirait une nouvelle catégorie d'individus qui pourraient faire ces ventes.

M. Guyet-Desfontaines. Il y a dans la proposition de la commission une impossibilité de fait dans l'exécution. Qu'entendez-vous par prix de mercuriale? Vous nommez un séquestre. Le président l'autorisera-t-il à vendre le blé au prix de la mercuriale? Je ne comprends pas votre manière de vendre. Pratiquement, cela n'est pas possible. Le mot *de toute autre manière* est trop vague; j'en demande la suppression.

M. Amilhau. Le mode proposé par la commission n'offre aucune garantie et présente de grands dangers. Ainsi, des créanciers qui ont été payés peuvent colluder avec le débiteur et demander à vendre les objets de manière à ce que le prix en soit à peu près nul. Toutes les fois que vous voulez vendre la propriété d'un saisi, il faut la garantie judiciaire d'un officier ministériel responsable envers la justice et les créanciers. C'est le seul mode que vous puissiez employer.

M. le Président. La proposition consisterait à retrancher ces mots : ou *de toute autre manière*.

(Le paragraphe 3, ainsi modifié, est adopté.—L'art. 681 entier est ensuite adopté.)

Chambre des Pairs.

(S. du 16 mars 1841, M. du 17.)

M. le Chancelier. La commission propose de changer ce membre de phrase : « dans la forme des ordonnances sur référé. » — Quelqu'un demande-t-il la parole sur ce changement?

M. Martin du (N.) G. des Sc. Des nombreux articles dont se compose le projet, onze seulement ont été amendés par la commission de la Chambre des Pairs, et je n'aurai d'observations importantes à vous soumettre que sur deux des articles amendés. — En première ligne se présente l'art. 681. — Cet article a pour objet de pourvoir à la possession des immeubles saisis et à la vente des fruits pendants par racines, dans le cas où les biens ne sont pas loués. La commission et le gouvernement sont d'accord sur le choix de l'autorité qui sera chargée de ce double soin; mais le dissentiment existe dès qu'il s'agit de déterminer la forme; le projet dispose que le magistrat placé à la tête du tribunal devra statuer dans la forme des ordonnances de référé; la commission, au contraire, pense qu'il suffit d'une ordonnance rendue sur simple requête. — Nous voulons tous économie de frais et de temps, mais je pense que la Chambre des Députés, pour atteindre ce but, est entrée dans la véritable voie, et que la commission s'en écarte.

Il y a, Messieurs, quelque chose de grave dans la dépossession d'un saisi, et la commission l'a reconnu, puisqu'elle lui réserva la faculté d'appel contre l'ordonnance qui le dépossède; or, n'est-ce pas provoquer infailliblement l'exercice de cette faculté que dépouiller le débiteur sans l'entendre? et ne pas l'entendre n'est-ce pas

méconnaître ce que sa position peut inspirer d'intérêt? Assurément, d'ailleurs, il est permis de supposer que celui qu'on écoute au premier degré de juridiction sera moins tenté d'en épuiser un autre, ou que le deuxième degré sera parcouru plus facilement.

Premier motif d'économie. — Il y en a un autre qui me semble péremptoire et devant lequel je me suis rendu, car j'avais été partisan de l'opinion de la commission. C'est que, comme l'a si bien observé M. le président du tribunal civil de la Seine, la voie parée n'a jamais été attachée aux ordonnances sur requête, et qu'il serait par trop insolite de leur faire produire cet effet: c'est que le saisi ne manquera jamais d'incidents sur l'exécution, et qu'ainsi force sera de revenir devant le président. Tout aboutira donc a un référé. Ne vaut-il pas mieux commencer par là et subir une nécessité qui a l'avantage de l'économie, qui ne froisse pas les principes de la défense?

M. Persil, *rapp.* Messieurs, le but de l'amendement qui vous est proposé par votre commission, c'est l'économie. — On a voulu éviter les frais, simplifier les procédures, et par conséquent gagner, dans l'intérêt du saisi et dans celui des créanciers, les frais qui auparavant étaient indispensables. — Votre commission a cru qu'elle atteignait infailliblement son but en diminuant les procédures. Elle en a trouvé l'occasion dans l'hypothèse du saisi dépouillé de l'administration de ses biens par la saisie seule. On a dit qu'il suffirait pour le dépouiller de s'adresser au président du tribunal. Nous sommes d'accord sur ce point avec M. le garde des sceaux, On n'aura donc qu'à s'adresser à ce magistrat; mais dans quelles formes? est-ce par voie de référé, ou par simple requête à la suite de laquelle le président prendra sa décision? — Remarquez que c'est la même chose pour le fond. C'est toujours la décision du président, et rien que la décision du président. Si c'est par la voie du référé, il faudra donner une assignation au saisi; et si c'est un créancier qui demande, il faudra également la donner au poursuivant. Voilà donc deux assignations. et suivant ce que le président aura jugé, on pourra interjeter appel; et voila un procès. C'est pour l'éviter devant le tribunal et devant la Cour que votre commission propose de faire juger l'incident par le président sur simple requête.

M. le garde des sceaux ne méconnaît pas qu'il y ait économie de frais, et c'est ce qui avait déterminé son prédécesseur à accepter votre voie l'an dernier, et ce qui l'avait d'abord déterminé lui-même à l'accepter devant la Chambre des Députés. — Mais on lui a signalé, vous a-t-il dit, tout a l'heure, l'inconvénient que voici: c'est M. le président du tribunal de première instance, membre de la commission de la Chambre des Députés; il aurait fait remarquer que l'ordonnance rendue par le président, a la suite de la requête présentée, n'aurait pas la forme exécutoire; ou, ce qui est la même chose, le saisi pourrait former opposition, et paralyser par cela même la décision du président du tribunal. S'il en était ainsi, la commission n'aurait pas hésité un moment à se ranger à l'opinion de M. le garde des sceaux, ou plutôt elle n'aurait pas proposé d'amendement; car, avant tout, il faut que l'ordonnance du président s'exécute. Si, par une opposition, on peut retarder et multiplier les frais, le but n'est pas atteint. — Eh bien, si le président du tribunal de la Seine, qui faisait cette observation à M. le garde des sceaux, et si M. le garde des sceaux lui-même eussent voulu lire avec attention le troisième paragraphe de l'article en discussion, ils y auraient trouvé ceci: « L'ordonnance du président. relative à la nomination du séquestre, ou la coupe des fruits ne sera pas susceptible d'opposition; elle sera exécutoire nonobstant appel. » Ainsi, on entend bien que l'ordonnance rendue par le président, sur la requête qui sera présentée, est exécutoire, et que le saisi ne pourra pas paralyser cette opposition. — Maintenant, M. le garde des sceaux dit qu'on dépouille le saisi de l'administration de ses biens sans qu'on l'appelle. Or, peut-on dépouiller le saisi sans l'avoir entendu? Votre commission est remontée au principe de cette dépossession; elle a dit que c'était improprement, ou plutôt exceptionnellement, qu'après la saisie, le saisi était laissé en possession. Dès qu'il y a saisie, dès que la justice a mis la main sur la propriété, il doit être dépouillé, les fruits ne lui appartiennent plus.

M. le garde des sceaux. Et la dénonciation!

M. le rapporteur. La dénonciation suit immédiatement, et c'est là l'avantage de la nouvelle loi. Le saisi ne possède plus; il ne détient que pour les créanciers. — En résumé, voila tout le débat; nous voulons économiser les frais; nous en trouvons l'occasion en évitant un procès. Si le saisi se croit injustement dépouillé, il interjettera appel; mais il prendra moins souvent cette voie quand le président aura statué

sans appel, sans avoir recours à un débat contradictoire qui pourrait irriter son amour-propre. Dès qu'il y aura justice dans la décision, il se résignera; il abandonnera sans regret un bien dont il sait d'avance que ses créanciers doivent profiter.

M. le garde des sceaux. J'espérais avoir démontré suffisamment les inconvénients du système de la commission. N'êtes-vous donc pas frappés, Messieurs, de ses conséquences? Une décision à laquelle n'assiste pas celui qu'elle blesse, engendrera toujours plus de difficultés, fera naître plus d'incidents qu'une ordonnance contradictoire; en un mot, avec l'ordonnance sur requête, jamais d'exécution sans la subsidiaire de l'appel ou du référé; avec le préliminaire du référé, au contraire, solution plus vraie, plus sûre, plus prompte et moins dispendieuse. Je demande le maintien des deux premiers paragraphes de l'art. 681 du projet du gouvernement.

M. le rapporteur. Il faut cependant relever une erreur dans laquelle persévère M. le garde des sceaux. En présence du paragraphe que nous discutons, et qui porte que les ordonnances rendues sur requête seront exécutoires, nonobstant appel, comment peut-on affirmer qu'elles ne seront pas revêtues de la formule exécutoire. Elles le seront, puisque la loi l'ordonne. Le greffier sera bien obligé de l'insérer à la suite de l'ordonnance du président, par suite de la disposition que nous vous proposons.

M. le garde des sceaux. Mais vous n'avez jamais vu cela!

M. le rapporteur. Vous le verrez. La loi que vous faites entrer dans un système tout nouveau. Elle a voulu effacer les formes anciennes, les formes coûteuses, ruineuses, sans utilité; elle en a trouvé une première occasion dans la procédure relative à la disposition du saisi. — Elle a dit: C'est le président qui décidera seul. C'est accordé par tout le monde. Comment décidera-t-il? Sera-t-on obligé d'assigner et de faire un procès devant lui? Voilà ce que nous n'avons pas voulu. Peu importe, en définitive, que le procès soit porté devant le tribunal entier, ou devant le président seul, si les frais sont les mêmes. Nous avons dit qu'il suffirait d'une simple requête; l'ordonnance rendue sera exécutoire, nonobstant appel. Nous avons pensé que faire devant le président un procès, c'était revenir aux errements anciens, accumuler les procédures et augmenter les frais pour rien. — Nous sommes d'accord avec le gouvernement sur le juge qui rendra l'ordonnance : c'est le président du tribunal. Nous sommes d'accord avec le gouvernement sur l'exécution provisoire. Sur quoi différons-nous? Sur ce que l'on veut faire un procès et que nous n'en voulons pas. Il n'est pas nécessaire. Vous comprenez l'intérêt qu'a le saisi à créer des difficultés. Il empêche la vente, il la retarde, et il continue à posséder. Si, sans formalité aucune, sans procès, le président peut retirer la possession, l'exécution provisoire de sa décision empêchera le saisi de se plaindre, au moins le plus communément, et dès que l'immeuble sera entre les mains d'un tiers, le saisi ne mettra plus d'obstacle à la mise à fin de la poursuite. C'est là le motif qui, joint à l'économie des frais, nous a décidés à vous proposer l'amendement.

M. le garde des sceaux. Il semble, à entendre M. le rapporteur, que nous exigions une procédure compliquée. C'est une erreur; rien de plus simple et de plus économique que ces sortes de procédure; et d'ailleurs on ne doit pas perdre de vue que l'appel aura bien moins de chances quand le saisi aura été entendu.

(L'amendement de la commission est rejeté. — Le paragraphe 1er du projet du gouvernement est adopté.)

—ART. 682.—

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.	PROJETS DIVERS.	LOI ACTUELLE.
689. Les fruits échus depuis la dénonciation au saisi seront immobilisés, pour être distribués avec le prix de l'im-	Proj. 1829.—56.—Les fruits échus depuis la dénonciation de la saisie au débiteur, *ou le prix qui en proviendra, déduction faite des dépenses*, seront immobilisés. C. Gouv. — 682.—Les fruits *civils, à partir de la dénonciation au saisi, et les fruits naturels ou industriels recueillis postérieurement à cette époque, ou le*	682. Les fruits *naturels et industriels recueillis postérieurement à la transcription, ou le prix qui en proviendra*, seront im-

TEXTE ANC. (*suite*).

meuble par ordre d'hypothèques.

PROJETS DIVERS (*suite*).

prix qui en proviendra, déduction faite des dépenses, seront immobilisés par ordre *de priviléges* et hypothèques.

Gouv.—682.—Les fruits civils *à partir de la transcription prescrite par l'art.* 678, *et les fruits naturels et industriels recueillis postérieurement à cette époque, ou le prix qui en proviendra,* seront immobilisés pour être distribués avec le prix de l'immeuble par ordre d'hypothèque.

C. CH. P. — 682. — Les fruits *naturels ou industriels recueillis postérieurement à la transcription, ou le prix qui en proviendra,* seront immobilisés pour être distribués avec le prix de l'immeuble, par ordre d'hypothèque.

C. CH. D. — 682. — Conf. précéd.

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

LOI ACT. (*suite*).

mobilisés pour être distribués avec le prix de l'immeuble par ordre d'hypothèque.

ART. 683.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

690. Le saisi ne pourra faire aucune coupe de bois ni dégradation, à peine de dommages et intérêts, auxquels il sera condamné par corps; *il pourra même être poursuivi par la voie criminelle, suivant la gravité des circonstances.*

PROJETS DIVERS

Proj. 1829.--60.--Après la dénonciation de la saisie, le saisi ne pourra faire, ni faire faire aucune coupe de bois ou arbre, ni aucune dégradation quelconque, à peine de dommages-intérêts auxquels il sera contraignable par corps, *et même sous les peines ci après fixées.*

61.—S'il coupe (le saisi) du bois *de futaie ou autres arbres, de quelque espèce, nature ou essence qu'ils soient, il sera passible des peines portées par l'art. 445 du Code pénal.*

S'il coupe du bois taillis, il sera passible d'un emprisonnement de six jours à deux ans.

62.—*S'il détruit ou renverse en tout ou en partie le bâtiment ou édifice, ponts digues, chaussées ou autres constructions, il sera puni par les peines portées par l'art. 437 du même Code; néanmoins la réclusion pourra être réduite à un emprisonnement de deux à cinq ans.*

63.—*Les peines portées par les deux articles précédents ne seront appliquées que dans le cas où le prix de l'adjudication définitive serait insuffisant pour payer tous les créanciers inscrits.*

C. Gouv. — 683.—Le saisi ne pourra faire, *soit par lui-même, soit par autrui,* aucune coupe de bois *de futaie, ou autre de quelque espèce, nature ou essence qu'ils soient,* ni aucune dégradation quelconque, à peine de dommages et intérêts auxquels il sera condamné par corps, *sans préjudice des peines portées aux articles 400 et 434 du Code pénal.*

LOI ACTUELLE.

683. Le saisi ne pourra faire aucune coupe de bois ni dégradation, à peine de dommages-intérêts auxquels il sera contraint par corps, *sans préjudice, s'il y a lieu, des peines portées dans les art.* 400 *et* 434 *du Code pénal.*

Projets divers (*suite*).

C. Gouv.—683.—*Conf. t. anc.* du Code de proc.— C. Ch. P.—683—(*Idem.*)
C. Ch. D.—*Conf. t. anc.*, sauf la fin de l'article ainsi conçue: .... par corps; *sans préjudice, s'il y a lieu, des peines portées dans les articles 400 et 434 du Code pénal.*

DISCUSSION.

Chambre des pairs.—*Point de discussion.*

Chambre des Députés.

(S. du 7 janv. 1841, M. du 8.)

M. Boudet. Je demande à faire une observation sur l'addition de la commission. Je ne vois pas la nécessité de spécifier les art. 400 et 434, C. pénal: ces articles peuvent être modifiés dans l'application par d'autres dispositions pénales. Pourquoi ne pas dire tout simplement *des peines prononcées par le Code pénal?*

M. Parès. Je demande le rétablissement des mots qui terminaient l'article du gouvernement: « Il pourra même être poursuivi par la voie criminelle. » Si ce sont les art. 400 et 434 du Code pénal qui doivent être appliqués, ce sont ceux-là que les tribunaux appliqueront; s'il y en avait d'autres à appliquer, il ne faut pas sévir d'avance.

M. le Président. M. Parès entend-il reproduire la rédaction tout entière de l'art. 683 du projet du gouvernement? Il n'y a pas seulement les mots: « pourra même être poursuivi par la voie criminelle, » l'article du gouvernement porte encore: « suivant la gravité des circonstances. »

M. le rapporteur. Ces mots: « Il pourra même être poursuivi par la voie criminelle suivant la gravité des circonstances, » sont extraits du Code de procédure civil actuel. Lorsque le Code de procédure a été fait, ces mots ne signifiaient rien, parce qu'il n'existait aucune disposition dans nos lois pénales qui frappât le débiteur saisi qui dégradait méchamment, pour faire tort à ses créanciers, quelques-unes de ses propriétés. — Dès lors, on a dû, en 1832, remplir une lacune que présentait le Code pénal antérieur, et on y a pourvu par les art. 400 et 434. — L'art. 400 punit le saisi qui dégrade ou enlève des objets existants sur les lieux saisis, comme s'il avait commis tantôt un abus de confiance, s'il est séquestre judiciaire, tantôt un vol, s'il n'est pas séquestre judiciaire. — L'art. 434 punit celui qui méchamment, pour nuire à autrui, incendie sa propriété. Il n'y a que ces dispositions dans le Code pénal qui se rapportent au saisi. — C'est pour cela, Messieurs, que la commission a indiqué les art. 400 et 434 pour remplacer les termes vagues qui se trouvaient dans la disposition du Code de procédure reproduite par le projet du gouvernement, termes d'ailleurs qui prêtaient à un certain arbitraire, puisqu'il est question de peines portées suivant la gravité des circonstances. — Mais, il n'y a pas d'inconvénient à supprimer la nomenclature des articles. et a dire: « Des peines portées par le Code pénal. »

M. Vivien. Si vous ne spécifiez pas les articles, vous ne dites véritablement rien; car toute loi est faite sans préjudice des peines portées par le Code pénal, s'il y a lieu à l'application des articles du Code pénal. Je comprends, sans l'approuver, votre rédaction; vous dites: « Sans préjudice des peines portées par tel ou tel article du Code pénal, » pour qu'on ne puisse pas inférer de l'article que la condamnation aux dommages-intérêts dispensera de la condamnation pénale; mais si vous supprimez la mention des articles du Code pénal, votre article n'a aucun sens.

M. le rapporteur. On ne poursuit pas suivant la gravité des circonstances.

M. Vivien. Cela veut dire que l'on poursuivra selon les cas, au criminel ou au correctionnel.

M. Hébert. Si les circonstances sont graves, on poursuivra le délinquant devant le tribunal correctionnel. Si, au contraire, il n'y a pas eu mauvaise intention, mais seulement un fait dommageable, on ne recourra point à la voie criminelle ni correctionnelle, mais on se contentera des réparations civiles. L'article du gouvernement, qui n'est autre que l'article du Code de procédure civile, est la meilleure rédaction que l'on puisse employer.

M. Isambert. Je ne vois pas pourquoi on retrancherait la spécification des art. 400 et 434, C. penal. Il ne faut rien laisser de vague et d'arbitraire. Il y a toujours de l'avantage à spécifier les dispositions pénales dont il devra être fait application. Personne ne le conteste. La Cour de cassation avait pensé qu'il fallait spécifier les articles. Il n'y a là aucun inconvénient. — En vérité, je ne vois pas pourquoi vous voulez rester dans le vague. Je dis que la proposition de la commission est sage et bonne, qu'on n'y fait aucune objection ; j'en demande l'adoption.

M. le garde des sceaux. Le gouvernement adhère.

M. le Président. Le gouvernement adhérant à la rédaction de la commission, c'est l'amendement de M. Parès qui doit d'abord être mis aux voix.

M. Durand. Je veux faire de mémoire une observation que quelques-uns de mes collègues pourront peut-être préciser plus que moi. Je crois me rappeler que dans la loi qui a modifié le Code pénal se trouve une disposition dont je ne puis pas dire le numéro, qui a précisément prévu le cas où le saisi détruisait.... (Ce sont les articles 400 et 434.)

M. le Président. Si la Chambre le désire, je vais mettre sous ses yeux le texte de ces deux articles.

« Art. 400, 2e paragraphe. Le saisi qui aura détruit, détourné ou tenté de détourner des objets saisis sur lui et confiés à sa garde, sera puni des peines portées en l'article 406.

« Art. 434, 6e paragraphe. Celui qui, en mettant le feu à l'un des objets énumérés dans le paragraphe précédent et à lui-même appartenant, aura volontairement causé un préjudice quelconque à autrui, sera puni de la réclusion. »

M. le ministre des travaux publics. Permettez-moi d'insister en peu de mots en faveur de la rédaction de la commission à laquelle le gouvernement se rallie.—La rédaction de la commission a le mérite de la précision, et c'en est un dans les lois. Depuis la réforme de 1832, des faits pareils ou analogues à celui sur lequel il s'agit de statuer ont été classés très positivement dans le Code pénal. Quel inconvénient y a-t-il, lorsque vous rencontrez ce fait dans la loi de procédure civile, de dire qu'il sera poursuivi et puni des peines prévues par les art. 400 et 434, C. pén.?—Dans l'ancien style des lois, à l'occasion de beaucoup de faits proscrits et défendus, on dirait sous peine d'être poursuivi par les lois ordinaires et même extraordinaires. Tout le monde a compris que cette locution devait disparaître du texte de nos lois. Je comprends très bien que dans le Code de procédure que vous modifiez, alors qu'il n'existait encore dans nos lois aucune disposition qui frappât le saisi, on se soit borné a dire : « pourra être poursuivi par la voie criminelle suivant la gravité des circonstances; » mais alors que vous avez dans le Code des dispositions formelles applicables à des faits analogues à celui qui vous occupe, quel inconvénient y aurait-il à dire : « Le saisi qui abuse de la confiance de la justice par laquelle il a été constitué séquestre, soit pour anéantir le gage de ses créanciers, soit pour détruire ses fruits, sera puni des peines portées dans les art. 400 et 434 du Code pénal. » Il est nécessaire d'établir cette relation d'une manière précise et formelle entre le Code de procédure civile et le Code pénal.

M. Dusollier. Nous allons, ce me semble, commettre une erreur très grave, si nous adoptons la rédaction qui vous est proposée. Je comprends la rédaction de l'article en ce qu'elle renvoie à l'art. 400 du Code pénal, mais je ne comprendrais pas qu'on pût appliquer au saisi l'art. 434. En effet, l'art. 400 punit le saisi qui aura détourné ou détruit, mais l'art. 434 ne punit pas de dégradation, il punit un *fait d'incendie.* Vous voulez donc appliquer au saisi qui commettra quelque dégradation sur des bois, par exemple, ou sur des bâtiments faisant partie de la saisie, la peine prononcée contre les incendiaires? (Non! non!)

L'incendie n'est pas seulement une manière de dégrader, c'est quelque chose de beaucoup plus grave, que l'expression de dégradation n'a pas pour objet d'indiquer ; vous appliquerez l'art. 434 dans les termes de sa rédaction, c'est-à-dire seulement lorsqu'il y aura un incendiaire. Or, comme vous ne dites pas : Si le saisi vient à incendier les bois, on lui appliquera l'art. 434; comme vous dites, si le saisi vient à faire des dégradations on lui appliquera ou on pourra lui appliquer l'art. 434, cela n'est pas seulement injuste, ce serait monstrueux, et je vous supplie d'y réfléchir avant de renvoyer à l'application de l'art. 434.

M. Isambert. La difficulté proposée par l'honorable membre a été prévue par commission de la Cour de cassation.—Voici comment elle s'exprime à ce sujet :

« Le cas de l'art. 434 est tout à fait extraordinaire puisqu'il s'agit d'incendie; mais la commission a pensé, avec les auteurs du projet, qu'il était juste et nécessaire de mentionner ici cette disposition du Code pénal, 1° parce que cette pensée rentre dans l'art. 690, C. proc. civ., et qu'il y aurait des inconvénients a ne citer que l'art. 400, C. pénal; car il est arrivé que des individus menacés d'expropriation par la saisie ont mis le feu aux bâtiments saisis ou aux bois et récoltes, en haine de la poursuite.— Du reste, l'art. 400 est relatif aux cas où le saisi, non content d'avoir cherché à faire son profit de tout ou partie de la chose saisie, est encore dirigé par l'intention de nuire à autrui, auquel cas l'action civile ne suffit plus à la répression.

« La nouvelle rédaction de l'art. 687 crée une complicité que ne prévoyait pas l'art. 690, C. proc., mais qui rentrait dans la définition de l'art. 60, C. pénal; ainsi, il n'y a pas d'addition véritable à l'art. 400.— Il n'entrait pas dans les vues de la commission de modifier ni d'étendre les dispositions de ce Code; ainsi la mention de l'art. 434, C. pénal, ne décide rien de plus que cet article sur la distinction à faire entre l'incendie des objets qui *appartiennent* ou *n'appartiennent* pas a l'incendiaire. Sur la question de propriété, le Code pénal s'en est référé au droit commun, et n'a entendu résoudre aucune des questions qui peuvent s'y rattacher. — Il n'y a donc pas à s'alarmer, comme d'une addition aux lois pénales, de la mention faite des art. 400 et 434, qui n'existait pas dans le Code de procédure.»

Je comprendrais donc parfaitement que si le saisi a incendié les biens saisis on lui appliquât les peines portées dans l'art. 434.

M. Croissant. Je comprends l'art. 400 qui punit des peines déterminées par cet article le saisi, qui aura dégradé quelques fruits dépendants des immeubles saisis; mais seulement dans le cas où ces objets seraient confiés à sa garde. Je comprends aussi l'application de l'art. 434, parce qu'il s'agit d'un crime d'incendie; mais je demande à la commission quelle a été sa pensée dans le cas où le saisi qui aurait commis des dégradations, ne serait pas séquestre judiciaire. N'y aurait-il lieu qu'à une simple action civile?

M. le garde des sceaux. Si le cas n'est pas prévu par le Code pénal, on n'aura pas d'autre moyen que celui de recourir à la voie civile.

M. Boudet. En soulevant cette question, je ne pensais pas qu'elle pût avoir une telle portée. Pourquoi citer deux articles du Code pénal pour en rendre l'application facultative? En principe général, c'est une mauvaise chose que de citer des articles du Code pénal dans des articles de loi qui sont relatifs à la procédure ou au droit civil, et lorsqu'en définitive leur application peut dépendre d'une foule de circonstances qui peuvent faire varier la qualification du délit.—Après avoir dit que le saisi ne pourra faire aucune coupe de bois, commettre aucune dégradation sous peine de dommages-intérêts, et que, pour ces dommages-intérêts, il sera contraignable par corps, il suffit de réserver l'action criminelle. Le but de l'article n'est pas d'être comminatoire en faisant connaître la nature ou la gravité de la peine, mais d'avertir que la contrainte par corps prononcée au civil ne suffira pas, et que la poursuite criminelle conservera son action. C'est ce qui avait été indiqué dans l'article du gouvernement, qui portait que le saisi pourra être poursuivi par la voie criminelle, suivant la gravité des circonstances. Je propose donc d'ajouter seulement : « sans préjudice des peines portées par le Code pénal. »—De cette manière on dit tout ce qu'il est besoin de dire, et l'on ne se jette pas dans des difficultés d'application; c'est là ce que j'ai demandé.

M. le ministre des travaux publics. Il y a un motif pour cela. La commission ne s'est référée aux dispositions du Code pénal que parce que ce sont des faits d'une nature particulière. La loi dit bien que les fruits sont immobilisés par la saisie; mais, dans l'usage, un débiteur qui est encore en possession de la chose saisie est considéré comme tenant sa propre chose. Mais c'est une erreur; il commet un vol véritable, quand il dispose de fruits dont il n'est que dépositaire. Eh bien, on a voulu caractériser cet acte, en le rendant passible des peines portées par le Code pénal.—Je crains qu'après avoir dit que dans ce cas le saisi est contraignable par corps, si on se borne à se référer au Code pénal, je crains bien que l'article n'atteigne pas son but.

M. le président. M. Parès propose l'amendement suivant : « Il pourra même être poursuivi par la voie criminelle, suivant la gravité des circonstances. »

Mais, d'abord, je mets aux voix le premier paragraphe de l'article.

M. Caumartin. Je demande à partir de quelle époque le saisi sera privé du droit de faire des coupes de bois.

M. le garde des sceaux. L'article précédent le dit : c'est à partir de la dénonciation.

M. le Président. Je consulte donc la Chambre sur cette première partie de l'article, ainsi conçue : « Le saisi ne pourra faire aucune coupe de bois ni dégradation, à peine de dommages-intérêts, auxquels il sera contraint par corps. » — (Cette première partie de l'article est adoptée.)

M. le Président. Maintenant, je mets aux voix l'amendement de M. Parès, qui reproduit les termes de l'article du gouvernement : « Il pourra même être poursuivi par la voie criminelle, suivant la gravité des circonstances »—(Rejeté.)

M. Bondet propose de dire : « Sans préjudice des peines portées par le Code pénal. »

M. Vivien. Je voudrais demander une explication à la commission et au gouvernement.—D'après l'article du Code de procédure civile que M. Parès vous proposait de prendre, les poursuites étaient facultatives, c'est-à-dire que, suivant les circonstances, on pouvait poursuivre ou ne pas poursuivre; et nos lois offrent plusieurs exemples de poursuites ainsi réglées.

M. Quénault. C'est très mauvais!

M. Vivien. Ce que j'énonce est exact, et je ne sais pas déclarer mauvaises des lois qui sont en vigueur.—Je dis donc que dans certains cas les poursuites criminelles sont facultatives, même quand le fait matériel, puni par la loi, a été commis; c'est ce qu'établissait l'art. 683, Cod. proc. civ. : on ne devait poursuivre que *selon la gravité des circonstances*. Je demande si le nouvel article a pour objet de maintenir cette disposition. J'avoue que je serais disposé à le proposer. M. le ministre des travaux publics vous parlait tout à l'heure de l'opinion erronée, mais assez générale, où sont les parties saisies, qu'elles peuvent encore disposer de leur propriété, malgré la saisie. Cette opinion peut égarer certains individus ; il peut se faire qu'ils abusent de la possession qu'on leur a laissée, sans avoir la conscience du délit qu'ils commettent. Dans ce cas, si la disposition est absolue, elle pourrait dans certaines circonstances être trop rigoureuse dans son application. Je ne voudrais donc pas que l'on rendît la poursuite nécessaire, de facultative qu'elle était. — J'entends qu'on me dit : L'article nouveau porte, *s'il y a lieu;* mais je ne crois pas que ces mots aient le sens qu'on entend leur donner. S'il y a lieu, à mon avis, veut dire : si le fait qui a donné lieu à l'application de la loi a été commis; et je ne crois pas que cela veuille dire que quand le fait aura été commis, on pourra poursuivre ou ne pas poursuivre. Dans tous les cas, la rédaction ne me paraît pas assez explicite pour n'avoir pas besoin d'être complétée, et je voudrais qu'elle le fût. Toutes les fois qu'il s'agit de déterminer des poursuites contre un individu, il ne faut pas qu'il y ait doute dans la loi. Il faut que les dépositaires des intérêts de la société sachent bien quels sont les cas dans lesquels ils sont obligés de poursuivre, et quels sont les cas dans lesquels ils peuvent tolérer les infractions.—Je demande donc que l'article soit éclairci, et je provoque une réponse de la commission à cet égard.

M. le rapporteur. La commission a entendu que la poursuite ne fût pas nécessaire par cela seul qu'un fait de la nature de celui que l'on vient d'indiquer aurait eu lieu, et c'est ce qu'elle a cru expliquer d'une manière suffisamment claire par ces mots : *s'il y a lieu.* S'il y a lieu, en effet, sans préjudice des peines portées dans l'article qui est attaqué. Si le ministère public pense qu'il ne peut pas y avoir application de peines, parce que le saisi aura dégradé, sans mauvaise intention, il n'y a pas lieu, dans sa pensée, à la poursuite. Les mots *s'il y a lieu* comprennent donc la faculté de ne pas poursuivre, et la faculté de ne pas punir suivant les circonstances.

M. Isambert. L'objection qui vient d'être faite par l'honorable M. Vivien se résout par le droit commun. D'abord le créancier qui a fait nommer le séquestre, ou le poursuivant, a certainement le droit, si le fait est trop grave, s'il croit que les dommages-intérêts ne puissent pas suffire, de rendre plainte et de provoquer la poursuite. De même le ministère public, quand le créancier se tairait, a le droit d'introduire une poursuite criminelle. Ainsi, dans ce cas, on reste dans les termes du droit commun. Maintenant si vous voulez préciser davantage, on pourrait mettre : « Sans préjudice de l'application, s'il y a lieu. »—*Voix à gauche.* C'est la même chose!

M. Isambert. Si c'est la même chose, je trouve l'article suffisamment clair comme il est, c'est-à-dire que le créancier ou le ministère public aura le droit de poursuivre.

M. Quénault. La question que posait tout à l'heure l'honorable M. Vivien suppose vouloir un autre système que celui que M. Isambert vient d'indiquer, qui est celui

de la loi. M. Vivien a supposé que la poursuite pouvait avoir un caractère facultatif, en sorte que, lors même que les conséquences caractérisées du délit se seraient produites, la poursuite pourrait être encore facultative. Voilà le sens dans lequel M. Vivien a parlé; car autrement son observation n'aurait pas de portée. Il a rappelé que, dans un cas particulier, celui de banqueroute, l'ancienne loi établissait aussi que la poursuite pourrait être facultative. Eh bien, nous avons cru que ce système n'était pas bon, qu'il n'y a pas faculté pour le ministère public de poursuivre ou de ne pas poursuivre, lorsque le délit a été commis avec toutes les circonstances qui le caractérisent; car alors la poursuite est forcée. Et M. Isambert vient d'indiquer d'autres motifs pour faire admettre que la poursuite est forcée. Et en effet, comme système général de la loi, nous n'admettons pas le caractère facultatif là où il existe un crime ou un délit, caractérisés par les circonstances qui les produisent.

La poursuite doit être forcée; l'intention de la commission a été de rester dans les termes de la théorie générale du droit criminel.

M. Tesnières. Je demande que l'on dise : « Sans préjudice des peines portées par le Code pénal. »

Je ferai remarquer qu'il est absolument inutile de citer l'art. 434 comme disposition facultative. Il s'agit du crime d'incendie. (C'est voté.)

(L'amendement de M. Tesnières, mis aux voix, n'est pas adopté.—La rédaction de la commission et l'ensemble de l'art. 683 sont ensuite adoptés.)

— ART. 684. —

CODE DE PROCÉDURE texte ancien.

691, § 1. Si les immeubles sont loués par bail dont la date ne soit pas certaine, avant le commandement, la nullité *pourra* en être prononcée, si les créanciers *ou l'adjudicataire* le demandent.

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829—57, § 1;—C. Gouv. 683, § 3; —Gouv. 684.

C. CH. P.—684.—*Conf. t. anc.*

C. CH. P.—684.—Les baux qui n'auront pas acquis de date certaine, avant le commandement, *pourront* être annulés si les créanciers le demandent.

C. CH. d. D. — 684. — Si les immeubles sont loués par bail dont l'exécution ne soit pas certaine avant le commandement, *ou dont l'exécution n'aurait pas été commencée*, la nullité *pourra* en être prononcée si les créanciers *ou l'adjudicataire* le demandent.

C. CH. D. (*à l'occasion d'un amendement de* M. DALLOZ.) — 684. — *Les baux postérieurs au commandement pourront être annulés sur la demande des créanciers ou de l'adjudicataire.* Il en sera de même des baux qui n'auront pas acquis de date certaine avant le commandement, *à moins que ces actes n'aient reçu auparavant un commencement d'exécution.*

C. CH. D. (après renvol.) — 684. — Les baux qui n'auront pas acquis de date certaine avant le commandement, *pourront être* annulés si les créanciers ou *l'adjudicataire* le demandent. *Néanmoins les baux qui n'auraient pas de date certaine, mais dont l'exécution aurait commencé avant cet acte, auront leur effet conformément aux articles 1736 et 1774 du Code civil.*

C. CH. D. — *Conf. précéd.*, en remplaçant ces mots : *pourront être* par le mot *seront.*

LOI ACTUELLE.

684. Les baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement, pourront être annulés, si les créanciers ou l'adjudicataire le demandent.

DISCUSSION.

CHAMBRE DES PAIRS. *En premier lieu, point de discussion.*

Chambre des Députés.

(S. du 7 janv. 1841, M. du 8.)

M. le Président. « Art. 684. (Rédaction de la commission.) Si les immeubles sont loués par bail, dont la date ne soit pas certaine avant le commandement, *ou dont l'exécution n'aurait pas alors été commencée*, la nullité pourra en être prononcée si les créanciers ou l'adjudicataire le demandent. »

Sur cet article, M. Dalloz propose l'amendement suivant : « Les baux postérieurs au commandement pourront être annulés, si les créanciers ou les adjudicataires le demandent. Il en sera de même des baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement, à moins que l'exécution n'en ait commencé auparavant. »

M. Vavin propose de retrancher, à l'art. 684, ces mots : « ou dont l'exécution n'aurait pas été commencée. »—Je demanderai d'abord si la commission et le Gouvernement adhèrent à l'amendement de M. Dalloz.

M. le rapporteur. Oui, avec une très légère modification de rédaction. Voici celle que nous proposons : « Les baux postérieurs au commandement pourront être annulés sur la demande des créanciers ou de l'adjudicataire. Il en sera de même des baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement, à moins que ces actes n'aient reçu auparavant un commencement d'exécution. » — (M. Dalloz adhère à la nouvelle rédaction de la commission.)

M. le Président. La parole est à M. Vavin pour développer son amendement.

M. Vavin. Toutes les personnes qui ont quelque expérience pratique des affaires, savent qu'en général ceux qui se laissent poursuivre en expropriation sont ou de mauvais administrateurs de leur fortune ou des débiteurs de mauvaise foi; ils sont toujours portés à se soustraire aux effets de la saisie, ou bien par des ventes frauduleuses, ou en retenant les fruits par des baux frauduleux aussi. Le Code de procédure civile avait cherché à mettre un obstacle à l'exécution de ces mauvaises intentions en disant que les baux qui n'auraient pas de date certaine avant le commandement pourraient être annulés sur la demande soit des adjudicaires, soit des créanciers. Cet obstacle, que le Code de procédure civile avait essayé de mettre aux mauvaises intentions du débiteur, était quelquefois impuissant; mais, il faut le reconnaître, il a produit souvent de bons effets; car, pour que le débiteur voulût ainsi frauder les droits des créanciers, il fallait qu'il commençât son acte de fraude à une époque où son sort n'était pas encore déterminé, où il avait encore quelques ressources pour échapper à la saisie.—Le gouvernement avait conservé l'article du Code de procédure. La Chambre des Pairs a également respecté cette disposition. Votre commission a proposé et adopté même, d'après l'amendement de M. Dalloz, une modification à cet article du Code de procédure. Cette modification me paraît s'écarter tout à fait de l'esprit général de la loi, et elle est tout à fait contraire aux intérêts des créanciers. Elle s'écarte de l'esprit général de la loi, car la loi a voulu plutôt être sévère contre les débiteurs que contre les créanciers. C'est dans cet esprit-là que l'on avait fait le Code de procédure. Eh bien, l'article en discussion donne au débiteur de mauvaise foi plus de latitude qu'il n'en avait eu jusqu'alors.—Il suffira, d'après l'article de la commission, qu'un bail ait reçu un commencement d'exécution, ne fût-ce que d'un an, d'un mois avant le commandement, pour que les adjudicataires et les créanciers soient forcés de respecter ce bail. Rien de plus facile au débiteur saisi que de s'entendre avec le locataire, soit que ce locataire lui-même soit de mauvaise foi, et qu'il veuille spéculer sur la mauvaise foi du débiteur, soit que ce débiteur ait affaire à un homme complaisant, pour inventer ce qui n'existait pas alors, une durée, des prix, des conditions beaucoup plus avantageuses au locataire et plus nuisibles à l'intérêt des créanciers.

Je demande en conséquence que ces mots, *dont l'exécution n'aura pas été commencée auparavant*, soient retranchés de l'article.—On oppose ici l'intérêt des locataires. On dit qu'il est souvent bien funeste, bien injuste pour un locataire qui est en possession de son bail de bonne foi, de s'en voir dépossédé par un fait qui lui est étranger, par la saisie. Je réponds à cela que rien n'est plus facile au locataire que de se mettre à l'abri de ce danger. Il n'a qu'à se conformer à la loi, qui

prescrit aussi bien l'enregistrement pour les baux que pour les ventes.—La loi prescrit l'enregistrement; car si les baux ne sont pas enregistrés dans un délai de trois mois, ils sont passibles du double droit.—De plus, cette obligation de faire enregistrer les baux n'est pas très lourde pour les locataires; le droit a été réduit à une somme très minime.—Ainsi, moyennant un très faible sacrifice, le locataire met ses droits à couvert, et se met, quant à lui-même, parfaitement d'accord avec la loi.— Je sais très bien aussi qu'on a dit que les créanciers avaient toujours le droit de se pourvoir contre un acte qui serait fait en haine de leurs droits, comme contre une manœuvre frauduleuse; mais il est beaucoup plus difficile d'exercer une action de cette nature, que de demander l'annulation purement et simplement du bail, qui, d'ailleurs, porterait les caractères d'un bail nul, c'est-à-dire d'un bail qui n'aurait pas date certaine avant la dénonciation de la saisie.

M. le garde des sceaux. Je viens combattre l'amendement de M. Vavin, et appuyer la proposition de la commission. — M. Vavin ne veut pas que le bail, dont l'exécution a commencé avant la saisie ou avant la dénonciation de la saisie, soit valable lorsqu'il n'a pas date certaine antérieure; il ne veut pas qu'en ce cas le locataire continue sa jouissance.—La conséquence de cet amendement serait que toujours les baux devraient être enregistrés, et même, il faut le dire, qu'il y aurait avantage à les passer devant notaire; car les actes sous seing privé peuvent se perdre. — Sous ce rapport donc, les notaires et le trésor pourraient avoir intérêt à l'adoption de l'amendement. Mais faut-il dans un intérêt que je reconnais légitime, contrarier ainsi ouvertement nos mœurs et nos habitudes? Il faut reconnaître, en effet, qu'un grand nombre de baux, ou se font verbalement ou se font sous seing privé, et ne sont point enregistrés.—M. Vavin craint qu'un propriétaire, qui serait au moment d'être saisi, vienne à s'entendre avec un locataire de mauvaise foi, au préjudice des créanciers qui pourraient souffrir de la dépréciation résultant du bail.

Remarquez, que sous ce rapport la question est tout à fait en dehors de l'article que nous discutons. S'il y a un concert frauduleux entre le possesseur de l'immeuble et le propriétaire de cet immeuble, le droit de faire prononcer la nullité du bail résulte de l'art. 1167 du Cod. civil; le concert frauduleux une fois constaté, les tribunaux ne manqueront pas de prononcer la nullité du bail. C'est donc là une considération qu'il faut laisser à l'écart; et la question doit être discutée, en supposant la bonne foi des parties entre lesquelles le bail a été passé. — M. Vavin voudrait que celui qui ne pourrait, au moment de la transcription, représenter son bail, fût obligé d'abandonner la possession de l'immeuble saisi. Ce serait se mettre en opposition avec plusieurs dispositions du Code civil qui donnent effet aux baux verbaux, et il faut mettre sur la même ligne les baux écrits qui n'ont pas acquis de date certaine avant la transcription de la saisie. Les baux dont parle la commission doivent avoir leur effet dans les limites tracées par les articles du Code, auxquels je fais allusion, et comme l'article de M. Dalloz, adopté par la commission, me paraît rendre cette pensée, je crois que la chambre doit l'adopter, et rejeter l'amendement de l'honorable M. Vavin.

M. Vivien. Qu'on fasse enregistrer les baux, et qu'on n'élude pas les lois fiscales.

M. De Kerbertin. Je suis d'accord avec M. le garde des sceaux, quand il dit que la preuve du bail résultera du commencement d'exécution. En effet, le commencement d'exécution rend certaine l'existence d'un bail. Mais quelle sera la durée du bail? Voilà ce que je viens demander ici. — Il est dit, dans l'art. 684, que si les immeubles sont loués par bail, *dont la date ne soit pas certaine* avant le commandement, ou dont l'exécution n'avait pas alors été commencée, la nullité pourra être demandée et prononcée par le juge.—Eh bien, ne serait-il pas possible que, lorsqu'il y aurait commencement d'exécution d'un *simple bail verbal*, on vînt tout à coup substituer à ce bail verbal un bail sous seing privé de neuf ans au plus; que fera-t-on dans ce cas?—Je reconnais, avec M. le garde des sceaux, la nécessité, et même la justice de donner quelque effet au commencement d'exécution; mais je voudrais que du moins alors le bail ne valût que *comme bail verbal, c'est-à-dire pour la durée ordinaire des baux*. Or cela ne résulte pas de la rédaction proposée par la commission.

M. le garde des sceaux. Il est certain que tout bail sous seing privé, qu'on ne produira pas, ne sera considéré que comme bail verbal. Il faut se placer dans les termes du Code civil. Deux articles de ce Code règlent le sort d'un bail qui n'est pas représenté, mais dont l'exécution est commencée: ce sont les articles 1736 et 1774. On ne pourra donc expulser le possesseur qu'en se conformant aux prescriptions de ces deux articles.

M. de Kerbertin. M. le garde des sceaux a raison de rappeler ici la disposition de l'art. 1736 du Code civil, auquel je me réfère aussi, moi; mais il néglige l'*examen de la rédaction* de l'art. 684 que nous discutons en ce moment. Cet article parle des baux qui, n'ayant pas de date certaine, ont cependant reçu un commencement d'exécution. — Eh bien, est-ce que, rédigé tel qu'il l'est, cet article ne s'appliquerait pas tout aussi bien *aux baux sous seing privé* qu'aux locations purement verbales? —Je persiste donc à demander, en cas qu'on produise à l'appui du commencement d'exécution *un bail sous seing privé*, quelle sera la durée de ce bail. Il me semble qu'il ne doit avoir que la force d'un bail verbal. En effet, quelle garantie donneriez-vous aux créanciers s'il était permis de substituer tout à coup a un bail verbal un bail sous seing privé, souscrit frauduleusement après la saisie? Toutes les fois que les baux n'ont pas date certaine, il faut que, *même avec un commencement d'exécution*, ils ne puissent valoir que comme location verbale. Je demande, en conséquence, qu'il soit bien expliqué dans l'article que leur durée sera celle fixée par l'art. 1736 du Code civil.

M. le Président. Voici comment on pourrait rédiger l'article : « Les baux postérieurs au commandement pourront être annulés sur la demande des créanciers ou du locataire.

« Il en sera de même des baux qui n'auraient pas acquis date certaine avant le commandement. Si néanmoins l'exécution de ces baux avait commencé, elle sera continuée pendant le temps déterminé par l'art. 1736 du Code civil. »

M. le Président. S'il n'y a point opposition, l'art. 684 est renvoyé à la commission.

. . . .

M. le Président. Je donne la parole à M. le rapporteur, pour s'expliquer sur le renvoi fait par la Chambre de l'art. 684.

M. de Golbéry. Je vais parler au nom de la commission.—Je donne d'abord lecture de la nouvelle rédaction que la commission a faite de l'art. 684.—«Les baux qui n'auront pas acquis date certaine, avant le commandement, pourront être annulés, si les créanciers ou l'adjudicataire le demandent. Néanmoins, les baux qui n'auraient pas date certaine, mais dont l'exécution aurait commencé avant cet acte, auront leur effet, conformément aux art. 1736 et 1774 du Code civil. »

La Chambre désire-t-elle que je donne lecture de ces deux articles? (Non! non!) Ainsi, je me borne a annoncer qu'ils se réfèrent aux usages locaux. La chambre paraissant adhérer a cette nouvelle rédaction, je renonce a toute espèce de développement.

M. Renouard. Il vaudrait mieux dire : « seront annulés sur la demande, » au lieu de : « pourront être annulés, si les créanciers ou l'adjudicataire le demandent. »

M. le Président. C'est l'ancienne rédaction de M. Dalloz, sur laquelle il n'y a pas eu de contestation.

M. le rapporteur. Je ferai observer à la chambre que si on adopte le changement de rédaction que propose M. Renouard, l'article pourra avoir un sens un peu moins étendu que le sens que la commission a voulu y attacher. Le Code de procédure dit « que la nullité pourra être prononcée, si les créanciers ou l'adjudicataire le demandent. » Et cet article a été entendu en ce sens par la jurisprudence, j'en appelle ici aux souvenirs de tous les jurisconsultes. Ne suffisait-il pas que la demande fût formée, à l'effet de faire annuler un bail dont la date ne serait pas certaine avant le commandement, pour que cette annulation dût être prononcée?— C'est le sens qui résultera de la rédaction actuelle, si on maintient ces mots : « Si les créanciers ou l'adjudicataire le demandent. »

Au contraire, veut-on dire : *Sur la demande*, alors il y aura une faculté d'annuler ou de ne pas annuler; et on changera, sur ce point, une législation, une jurisprudence qui n'ont donné lieu à aucun inconvénient.

M. Renouard. Il y a dans la rédaction une confusion certaine. On ne peut pas conserver, dans la première partie, *pourront être annulés*, si on fait de la demande une condition qui entraine nécessairement l'annulation des baux. Il faudrait donc dire : « Seront annulés, si on le demande, » dans le cas où l'on adopterait la rédaction qui vous est proposée. Mais je crois qu'il vaudrait beaucoup mieux laisser aux tribunaux la faculté d'apprécier le mérite de la demande ; je crois qu'il vaut mieux dire: « Sur la demande. »

M. le garde des sceaux. Il faut substituer aux mots *pourront être*, le mot *seront*.

M. le rapporteur. Ce sera améliorer la rédaction du Code de procédure, tout en lui donnant le même sens.

M. le Président. Alors la commission consent à cette rédaction : « Les baux qui n'auront pas date certaine avant le commandement seront annulés si les créanciers ou l'adjudicataire le demandent. »

M. Amilhau. A quelle époque le bail a-t-il été passé? Le bail est passé par le saisi au moment où le commandement l'avait averti qu'il allait être dépouillé de ses biens. On a compris que si vous alliez livrer les créanciers ou l'adjudicataire à l'incertitude de savoir si le bail est sincère ou frauduleux de la part de celui qui a traité avec le saisi, vous établissez ici une complication extrêmement difficile. Si quelquefois, dans le but de faire acheter le bien par un tiers ou par quelqu'un de sa famille, le saisi prend la précaution de faire des baux de cette nature, la fraude est assez souvent difficile à prouver ; mais la loi a sagement pourvu à cette simulation, et le Code civil dit que le bail est passé au moment où le saisi est averti qu'il va être dépouillé de ses biens.—C'est ce principe que vous détruisez si vous rendez facultative une nullité qui est obligatoire dans le projet de loi. Voilà pourquoi j'insiste sur la rédaction primitive du projet de loi.

M. Renouard. J'insiste sur la rédaction que j'ai proposée.

M. le Président. Je mets l'amendement aux voix.

M. Lherbette. Le bail sera donc annulé de plein droit ?

M. Thil. Il faut que l'adjudicataire ou les créanciers le demandent.

M. Lherbette. Le bail est annulé sur la demande des créanciers ou de l'adjudicataire. S'ils le demandent, il faudra donc prononcer la nullité formellement : alors vous n'avez aucun respect pour le commencement du bail.

M. le Président. C'est le paragraphe 2. Il s'agit d'abord de poser le principe, et ensuite de déterminer l'exception. Nous sommes d'accord sur le principe ; je vais d'abord mettre aux voix le principe.

M. Renouard. S'il est bien entendu qu'il ne s'agit que de baux dont l'exécution n'aura pas été commencée. (Oui ! oui !) Je retire mon amendement.

M. le Président. Je relis l'article en entier.

« Les baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement seront annulés, si les créanciers ou l'adjudicataire le demandent.

« Néanmoins les baux qui n'auront pas date certaine, mais dont l'exécution aurait commencé avant cet acte, auront leur effet conformément aux articles 1736 et 1774 du Code civil. »

M. Vivien. La rédaction de l'article peut donner lieu à une difficulté ; elle pourrait faire croire que, quand la nullité d'un bail ayant date certaine sera prononcée, il cessera immédiatement, tandis que si la date n'est pas certaine, le locataire jouira des délais établis par les art. 1736 et 1774 du Code civ. Ce résultat serait contraire à l'équité, et il faut éviter qu'il ne paraisse être une conséquence de l'article.

M. le Président. L'article ne s'occupe que des baux n'ayant pas date certaine. Il ne contient aucune disposition sur les autres baux qui sont régis par les droits communs et ne peuvent être annulés qu'en cas de fraude.

M. Vivien. Pour éviter l'équivoque qui s'est glissée dans mon esprit, je propose de ne point répéter les mots *n'ayant pas date certaine* et de rédiger la disposition de manière à en rendre le sens clair et précis.

M. le Président. L'article serait ainsi rédigé : « Néanmoins, si l'exécution de ces baux avait commencé avant cet acte, ils auront leur effet conformément aux art. 1736 et 1774 du Code civ. »

M. Lherbette. L'article ainsi rédigé n'a trait qu'à la durée et non pas aux autres conditions du bail. Il existe dans le Code civil un autre article, l'art. 1716, qui dit que lorsqu'il y a contestation sur le prix du bail dont l'exécution a commencé...— *Plusieurs voix*. Ce n'est pas là la question.)

M. Lherbette. Il me semble que vous devez renvoyer aussi aux articles du Code civil en ce qui concerne les conditions du bail autres que la durée. (Dénégations.)

M. de Golbéry. Nous n'entendons pas régler ici toute la matière du bail.—Il faut se rappeler le point de départ. M. Vavin avait proposé un amendement pour empêcher que le débiteur saisi ne disposât de ses biens en fraude. Nous avons voulu assurer l'effet de l'amendement de M. Vavin, et alors nous avons rédigé la disposition que la Chambre paraît approuver ; mais nous n'avons pas voulu aller plus loin.

Quel était le principal but de l'amendement de M. Vevin? C'était d'empêcher que le débiteur pût disposer de ses biens pendant un temps plus ou moins long, pendant un temps indéterminé; nous avons voulu restreindre cette faculté.

M. Lherbette. Il ne s'agit pas seulement de l'amendement de M. Vevin. Vous avez fait un article qui se rapporte au but de l'amendement; mais, s'il y a d'autres questions qui n'ont pas été traitées par l'amendement de M. Vevin, je ne vois pas pourquoi elles ne seraient pas aussi résolues.

M. le garde des sceaux. Du moment qu'on ne déroge pas au droit commun, on y reste soumis.

M. le Président. L'explication est entendue; aucun amendement n'est proposé. Je relis une dernière fois l'article et je le mets aux voix: « Les baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement seront annulés, si les créanciers ou l'adjudicataire le demandent.

« Néanmoins, si l'exécution de ces baux avait commencé avant cet acte, ils auront leur effet, conformément aux art. 1736 et 1774 du Code civil. »

M. Galis. Il me semble que le dernier paragraphe est sans objet. Vous placez le locataire dans le droit commun en renvoyant aux art. 1736 et 1774 du Code civil. Si cette disposition n'existait pas, qu'arriverait-il? Du moment que le locataire est en jouissance, il a le droit de jouir trois mois ou six mois, suivant la date du congé. Du moment qu'il est en jouissance, il a un droit. (Dénégations.) Pardonnez-moi! par cela même que le locataire est en jouissance, il a le droit, sauf contestation sur le chiffre de son prix, il a le droit de jouir jusqu'à ce qu'on lui donne un congé en règle. (Non! non!)

Sans doute, il n'a pas de droit comme locataire aux termes d'un acte écrit, mais un droit comme locataire de fait, comme occupant, droit que vous ne pourriez pas lui contester, alors que votre paragraphe n'existerait pas.

M. le Président. Proposez-vous un amendement?

M. Galis. Je propose la suppression de ce paragraphe qui est complétement inutile.

M. le garde des sceaux. Pourquoi supprimer ce paragraphe qui vient détruire les incertitudes qui pourraient exister dans les esprits, si l'on revenait, sur ce point, au principe du droit commun?

M. Gillon. La remarque de l'honorable M. Galis est fondée, sans doute, mais elle ne convient qu'aux seuls immeubles dont la location a sa durée assignée par des usages fixes, aux maisons surtout. Cependant, combien d'autres natures d'immeubles peuvent tomber sous le poids de la saisie! Je ne citerai pas les fermes, parce que la durée de leurs baux est calculée par la loi sur le nombre d'années qui est nécessaire pour faire récolte sur toutes les parcelles du domaine pris à exploitation. Mais voici un exemple qui sort de la sphère de ce calcul si facile. Les prés se récoltent chaque année. Peut-être se tromperait-on gravement et commettrait-on une grande injustice si on décidait que le bail d'un pré ne durera qu'une année seulement. D'abord, l'usage le mieux établi dans la coutume est peut-être de louer les prés pour plusieurs années. Mais supposez qu'aucun usage certain n'existe ou que la coutume soit de louer pour une seule année, il peut néanmoins se faire qu'il y ait lieu de maintenir une location de plusieurs années. En effet, si le pré a besoin d'arrosements et si les arrosements ont besoin d'être facilités par des ouvrages dispendieux, on comprend que la jouissance d'une telle propriété ne soit pas prise par un locataire pour une récolte unique. — Vous le voyez, il y a nécessité que le texte que vous avez maintenant à rédiger laisse au juge la liberté de déterminer la durée du bail, non-seulement d'après les règles précises et littérales du Code civil, mais d'après les circonstances locales qui se rattachent à l'immeuble compris dans la saisie. En un mot, il faut que le juge ait le droit de sanctionner le bail tel qu'il a été convenu entre le saisi et le locataire, si ce bail a été conclu sérieusement, consciencieusement. Sans doute le magistrat doit être sobre de l'exercice de ce pouvoir, mais confiez-vous à sa sagesse. — L'amendement de M. Galis tendait à priver absolument de juge de cette faculté. C'est pourquoi je le repousse. (Appuyé.)

M. Debelleyme. Je demande à soumettre à la Chambre une observation. Sous l'empire du Code actuel, qui n'a donné lieu à aucune objection, et avec la rédaction de la Chambre des Pairs, qui y est conforme, le bail qui n'a pas de date certaine est soumis à l'appréciation des créanciers qui ont la faculté de l'attaquer devant les tribunaux.— La commission de l'autre Chambre a voulu prévoir le cas d'une exécution

commencée, et nous qui faisons une loi pour resserrer les poursuites, pour être favorable au créancier, nous entrons, contrairement au Code actuel, et par conséquent contre l'esprit de la réforme, contre le vœu de la Chambre des Pairs, très respectable sans doute, nous entrons dans une voie moins favorable aux créanciers, en ce que nous donnons de la force au bail commencé.

La première rédaction disait : « En cas d'exécution commencée, la nullité pourra être prononcée si le créancier ou l'adjudicataire le demandent. » Vous voyez qu'en élargissant le cercle, la commission permettait d'attaquer le bail quand l'exécution était commencée. — Depuis hier on a été plus loin, et quand l'exécution est commencée, on renvoie pour le bail, pour sa durée, au droit commun. Je n'attache pas à mon observation plus d'importance qu'elle n'en comporte à mes propres yeux. — (*Une voix*. Vous ne faites pas de proposition?)

M. Debelleyme. Je demande qu'on reste dans le droit commun; qu'on rentre dans les dispositions du Code qui n'ont donné lieu à aucune observation. — Vous resteriez dans les anciens termes du Code qui permettrait, dans ce cas tout exceptionnel, je l'avoue, d'annuler le bail. Je demanderai donc la suppression de ces mots : *ou dont l'exécution n'aurait pas été commencée*.

M. Thil. Cela irait plus loin.

M. le Président. C'est-à-dire que M. Debelleyme reprend, à titre d'amendement, non pas la rédaction primitive de la commission, mais la rédaction primitive du projet de loi.

M. Debelleyme. Oui, Monsieur le président!

M. le rapporteur. La rédaction primitive de la commission avait, dans les termes, une portée que la commission n'avait pas entendu lui donner. Les observations de plusieurs de nos collègues nous ont fait reconnaître le vice de cette rédaction. Il en résultait que, par cela seul que l'exécution aurait été commencée relativement à un bail n'ayant pas date certaine, mais commencée avant le commandement, ce bail devait recevoir toute son exécution. Or, cette exécution aurait pu enchaîner ainsi la propriété pendant longtemps, et le créancier aurait été réduit à une action de fraude souvent inefficace.—C'était trop dire, et ce que demande M. Debelleyme me paraît aller tout à fait contre le but vers lequel il tend.—La commission cependant avait compris, et la Chambre me paraissait incliner vers son opinion, que, tout en conservant l'action en fraude qui est générale, qui s'applique à tous les cas, et lors même qu'un bail frauduleux ne serait que pour trois ou six mois, il fallait prendre en légitime considération les intérêts du preneur. Ce preneur se trouve avoir loué une chose qui est saisie. Assurément cette saisie ne provient pas de son fait. Il a fait ses dispositions pour demeurer dans les lieux loués au moins pendant tout le temps voulu d'après les usages locaux. Il peut être question, au moins pendant tout le temps durant lequel les baux verbaux sont maintenus, comme l'a fort bien dit M. Gillon, non-seulement d'un bail de biens urbains, mais d'un bail de biens ruraux et dont le fermier aurait fait toutes ses dispositions pour percevoir sa récolte entière ; il est de toute équité de maintenir ce bail, quand il n'est pas entaché de fraude, car le cas de fraude est toujours réservé. Puisqu'il n'y a pas de fraude, personne ne peut souffrir, car le bail, ayant été fait de bonne foi, sera probablement dans l'intérêt de la propriété, et l'intérêt de la propriété profite non-seulement aux créanciers, mais à l'adjudicataire lui-même. — La commission maintient donc sa rédaction. (M. Debelleyme retire son amendement.)

M. le Président. Je mets aux voix la rédaction de la commission.—(L'art. 684 est adopté, pour prendre rang dans l'ordre du numéro.)

Chambre des Pairs.

(S. du 16 mars 1841, M. du 17.)

M. le Garde des Sceaux. La nullité des baux qui n'ont pas acquis date certaine avant le commandement, doit-elle être absolue, en ce sens que les tribunaux ne peuvent se refuser à la prononcer?—Quel que soit le caractère de cette nullité, l'adjudicataire pourra-t-il l'invoquer au défaut des créanciers?—Enfin, dans le cas où le bail serait annulé, après avoir reçu un commencement d'exécution, cette exécution momentanée sera-t-elle au moins protégée par les art. 1736 et 1774, Cod. civ.?—Tels sont les trois points, dans l'art. 684, sur lesquels le gouvernement et la commission sont en désaccord.

Première difficulté. Je ferai d'abord remarquer qu'il ne s'agit point ici de la faculté d'attaquer des actes frauduleux, réservée en termes exprès par l'art. 1167, Cod. civ., auquel nous n'entendons pas déroger. D'autres considérations ont dicté l'article que nous discutons en ce moment, parce qu'il s'agit de statuer sur le sort d'un bail non enregistré avant le commandement, et dont ni les créanciers ni l'adjudicataire ne peuvent souffrir. La Chambre des Députés n'a pas voulu ouvrir les chances d'un procès, et l'on a frappé ces baux de nullité; cependant la nullité n'est pas absolue, car si les créanciers trouvent que la location a été faite à des conditions convenables, ils la maintiendront.—De même pour l'adjudicataire.—Mais supposons que les créanciers et l'adjudicataire croient avoir à souffrir, leur droit est de faire prononcer la nullité. —La commission a supposé que les tribunaux pourraient discuter le mérite de la demande en nullité; nous, au contraire, nous pensons que la conséquence du pouvoir discrétionnaire des tribunaux n'existe que quand il y a fraude; or, ici, il ne s'agit que de dommage, les créanciers ou l'adjudicataire en sont juges. Il faut donc dire que les baux *seront* annulés, et non pas qu'ils *pourront être* annulés.

Deuxième difficulté. On a supprimé le mot *adjudicataire;* je crois qu'on a eu tort, je crois que c'est une erreur de dire que le droit commun suffit. L'art. 1743, Cod. civ., n'est applicable qu'aux baux enregistrés après l'adjudication, tandis que l'art. 684 du projet règle le sort de ces baux non enregistrés avant le commandement précurseur de la saisie, et qui pourraient être soumis à l'enregistrement avant l'adjudication.

Troisième difficulté. Il eût été trop rigoureux de méconnaître un commencement d'exécution, et l'on a voulu mettre la possession momentanée sur la foi des art. 1736 et 1774, Cod. civ., pour concilier, dans une juste mesure, les droits de tous.—Voilà le but général de l'art. 684 dont je demande le maintien.

M. Laplagne-Barris. Messieurs, ce n'est plus ici une question de procédure, c'est une question qui tient au fond du droit, c'est un changement capital qu'on veut opposer à la législation qui nous a régis jusqu'à présent. La discussion à laquelle nous devons nous livrer nous paraît donc digne de l'attention de la Chambre. — La commission de la Chambre des Pairs, lorsqu'elle a examiné pour la première fois le projet relatif aux ventes immobilières, est restée dans les termes du Code de procédure. Le Code de procédure disait que les baux qui n'avaient pas une date certaine avant le commandement pourraient être annulés sur la demande des créanciers et de l'adjudicataire.—Quel était le sens de ces mots : *pourront être annulés?*—Il est fixé à vos yeux par le changement même qu'on vous propose, car on a voulu apporter un changement à cette disposition et on a mis : *seront annulés*, au lieu de : *pourront être annulés.*—D'après le Code de procédure, il y avait donc pour les tribunaux une possibilité d'annulation. D'après le changement qu'on propose, il y aurait nécessité d'annulation, et vous comprenez facilement que la chose est grave. Il suffira uniquement, à l'égard d'un immeuble loué à vingt ou trente chefs de famille, il suffira, pour les en expulser à l'instant, qu'ils aient le malheur de posséder un bail n'ayant pas date certaine. Or, vous le savez, pour les petits établissements, et il faut veiller aux droits de tous, même de ceux qui ne peuvent pas supporter les frais des baux notariés, pour ces petits établissements, on serait obligé d'abandonner l'immeuble. Et remarquez qu'alors même que la saisie immobilière n'aurait pas de suite et que le propriétaire resterait maître de son immeuble, l'exercice du droit de propriété serait paralysé, anéanti par le fait seul du commandement.

Tout à l'heure, M. le garde des sceaux disait que le principe de la dépossession du saisi n'était pas vrai : ce n'était qu'après l'adjudication que ce principe était applicable. Mais ici vous exposez à la dépossession des tiers qui ne sont pas débiteurs.— Quel était le système du Code de procédure? Il était tout simple, il était fondé sur un principe de droit civil que M. le garde des sceaux a lui-même réalisé. Le Code civil donne au créancier la faculté de demander l'annulation des baux qui n'ont pas une date certaine pour cause de fraude. Maintenant cette demande en nullité pour cause de fraude perd toute son importance pour une cause de nullité légale, à laquelle les tribunaux ne peuvent pas s'empêcher d'obéir devant un cas de nullité de plein droit. —Ces considérations ont déterminé la commission à revenir à la disposition du Code de procédure qui dit : *pourront être annulés*, mais qui ne prononce pas la nullité. —Voilà les observations que j'avais à vous soumettre sur la première question qui a été soulevée par M. le garde des sceaux, qui n'est pas une question de procédure, mais bien une question de droit.—Il s'agit de savoir s'il sera défendu, sous certaines peines, de faire des baux sous seing privé. Vous savez quel est l'usage à Paris et dans

les grandes villes, et je ne crois pas qu'il soit possible qu'une disposition de loi prohibe un usage universel et favorable aux transactions.

Une autre observation a été faite par M. le garde des sceaux. Elle porte sur la suppression faite par la commission, sur la proposition de l'un de ses membres, du mot *adjudicataire*. On dit que le Code civil n'a pas prévu le cas; il suffira de vous lire l'art. 1743 pour vous prouver le contraire.—Cette seconde question n'est qu'une question de rédaction ; ce ne serait qu'une rédondance qui existerait dans la loi. — En effet, l'art. 1743 établit que si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur peut expulser le fermier ou le locataire qui n'a pas un bail dont la date soit certaine. L'adjudicataire trouve donc dans l'art. 1743, c'est-à-dire dans les règles du droit commun, le principe du droit qu'on voudrait lui accorder par un autre article. C'est pourquoi nous avons considéré cet autre article comme inutile. — Il n'y a de grave ici que la question du fond, mais elle est d'une haute importance, et la Chambre ne pourrait pas faire droit aux réclamations de M. le garde des sceaux, sans bouleverser tous les principes de droit en cette matière. Il faudrait ne pas admettre, pour la première fois, le droit de faire des baux sous signature privée ; il faudrait les déclarer nuls, encore que la bonne foi y eût presidé. C'est ce que vous n'admettrez jamais, et vous laisserez aux tribunaux, ce qu'ils ont eu jusqu'à présent, le droit de les déclarer valables toutes les fois qu'ils ne seront pas entachés de fraude.

M. le garde des sceaux. M. Laplagne-Barris a reconnu que le droit de l'adjudication devait être reservé aussi bien que celui des créanciers. C'est déjà une difficulté de moins.—Je reconnais, de mon côté, que le deuxième paragraphe de l'article du gouvernement n'est que la conséquence du système posé dans le premier paragraphe.—La difficulté se trouve donc restreinte au seul point de savoir si les baux, qui n'auront pas été enregistrés avant le commandement, *seront* ou *pourront* être annulés.—Je repousse la consécration de l'usage auquel vient de faire allusion M. Laplagne-Barris. Le défaut d'enregistrement doit avoir ses périls, et chacun sait qu'on ne peut produire en justice, surtout contre les tiers, que des baux enregistrés. Je place aussi la question plus haut. Je ne comprends pas la latitude qu'on veut laisser aux magistrats. C'est se mettre en opposition avec la doctrine et la jurisprudence; c'est confondre surtout la fraude et le dommage. On entend bien que l'application de l'art. 1176, Cod. civ., donne lieu à des procès, parce qu'il faut constater les manœuvres; mais, dans le cas qui nous occupe, c'est un autre ordre d'idées, les créanciers et l'adjudicataire n'ont pas besoin d'exciper de la fraude parce que la loi a parlé pour eux, et a frappé de nullité le bail même qui, sans être frauduleux, peut blesser leurs intérêts et nuire soit aux vendeurs, soit aux propriétaires.

M. Laplagne-Barris. La commission n'a pas porté son attention si loin.—M. le garde des sceaux dit que cet acte doit être enregistré. Il y a deux sortes d'actes.—(L'amendement de la commission est adopté.)

ART. 685.

CODE DE PROCÉDURE,

texte ancien.

691, § 2. *Si le bail a une date certaine*, les créanciers pourront saisir et arrêter les loyers ou fermages; et, dans ce cas, il en sera des loyers ou fermages échus depuis la *dénonciation* faite au saisi, com-

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829.—57. § 2 —*Si le bail a une date certaine*, les créanciers pourront saisir et arrêter les loyers et fermages échus depuis la *dénonciation* faite au saisi *comme les fruits mentionnés aux articles precedents.*

C. Gouv.—685.—Les créanciers pourront *former entre les mains de tous locataires ou fermiers des biens saisis, opposition* au paiement des loyers et fermages dus, à partir du jour de la *dénonciation*.

§ 2. — *Cette opposition contiendra sommation aux locataires et fermiers, de verser dans la huitaine à la caisse des consignations le montant des loyers et fermages au fur et à mesure de leurs échéances. Elle ne sera pas soumise*

LOI ACTUELLE.

685. *Les loyers et fermages seront immobilisés à partir de la transcription de la saisie, pour être distribués avec le prix de l'immeuble par ordre d'hypothèque. Un simple acte d'opposition à la requête du poursuivant, ou de tout autre créancier vaudra saisie-arrêt entre les*

TEXTE ANC. (*suite*).

me des fruits mentionnés en l'art. 689.

PROJETS DIVERS (*suite.*)

aux formalités prescrites par les articles 557 et suivants du présent Code.

C. GOUV.—685.—*C. t. a.* en remplaçant les mots *dénonciation faite au saisi*, par ceux-ci *transcription de la saisie.*

C. CH. P. — 685. — *Si le bail a une date certaine, ou si, dans le cas contraire, la nullité n'en est pas prononcée, les loyers et fermages seront immobilisés à partir de la transcription de la saisie, pour être distribués avec le prix de l'immeuble par ordre d'hypothèque. Un simple acte d'opposition à la requête du poursuivant ou de tout autre créancier vaudra saisie-arrêt entre les mains des fermiers et locataires qui ne pourront plus valablement se libérer qu'en exécution des mandements de collocation, ou par le versement des loyers a la caisse des dépôts et consignations, qui aura lieu soit a leur réquisition, soit sur la simple sommation des créanciers. A défaut d'opposition, les paiements faits au débiteur seront valables, et celui-ci en devra la représentation aux créanciers comme dépositaire judiciaire.*

C. CH. D. — 685. — *Conf. précéd.* en supprimant le premiers mots, et commençant par ceux-ci : *les loyers et fermages*, et supprimant aussi les mots *plus valablement.*

LOI ACT. (*suite.*)

mains des fermiers et locataires, qui ne pourront se libérer qu'en exécution de mandements de collocation, ou par le versement de loyers ou fermages à la caisse des consignations, ce versement aura lieu à leur réquisition, ou sur la simple sommation des créanciers. A défaut d'opposition, les paiements faits au débiteur seront valables, et celui-ci sera comptable, comme séquestre judiciaire, des sommes qu'il aura reçues.

DISCUSSION.

CHAMBRE DES PAIRS. *Point de discussion.*

Chambre des Députés.

(S. du 7 janv. 1841, M. du 6.)

M. Lambert. Je vois dans l'article que les loyers et fermages seront immobilisés à partir de la transcription de la saisie, pour être distribués avec le prix de l'immeuble par ordre d'hypotheque; mais par ordre d'hypothèque ne comprend pas les privilèges . . (Réclamation.)

M. le garde des sceaux. C'est la règle.

M. Lambert. Je croyais avoir besoin de provoquer cette explication.

M. le Ministre des travaux publics. L'ordre des hypothèques est de venir après les privileges.

M. le Président. L'article ainsi entendu, je le mets aux voix. (Adopté.)

ART. 686.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

692. La partie saisie ne peut, à compter du jour *de la dénonciation* à

PROJETS DIVERS.

C. GOUV. Au lieu de *à compter du jour de la dénonciation*, ceci : *à compter du jour où la dénonciation de la saisie aura été mentionnée au bureau des hypothèques.*

LOI ACTUELLE.

686. La partie saisie ne peut, à compter du jour *de la transcription* de la

TEXTE ANC. (*suite.*)	PROJETS DIVERS (*suite.*)	LOI ACT. (*suite.*)
elle faite de la saisie, aliéner les immeubles, à peine de nullité, et sans qu'il soit besoin de la faire prononcer.	Gouv.... A compter du jour *de la transcription.... ou hypothéquer ....* C. Ch. P. et C. Ch. D...... *à compter du jour de la transcription*, etc.	saisie, aliéner les immeubles saisis, à peine de nullité, et sans qu'il soit besoin de la faire prononcer.

DISCUSSION.

Chambre des Pairs. *Point de discussion*

Chambre des Députés.

(5. du 6 janv. 1841, Mt. du 7.)

M. de Kerbertin. Je demande la parole contre cet article.

M. le Président. M. Lherbette propose par amendement d'ajouter : « Mais elle conserve la capacité de consentir des hypothèques qui, toutefois, ne pourront primer la créance des saisissants en principal, intérêts et frais. » — La parole est à M. de Kerbertin.

M. Lherbette. Je dois d'abord développer mon amendement.

M. le Président. Votre amendement est une restriction à la faculté accordée; M. de Kerbertin combat l'article dans son entier, il a la parole.

M. de Kerbertin. Je crois devoir appeler l'attention de la Chambre sur une innovation proposée ici par la commission, innovation qui me paraît dangereuse. — Dans l'état actuel de notre Code de proc., vous savez que la *transcription* précède la *dénonciation*, et que, dans ce système, la nullité de l'aliénation, ou, si l'on veut, la défense d'aliéner, part du jour de la dénonciation au saisi. — Dans le système de la loi actuelle, la *dénonciation* précédera au contraire la *transcription*, et c'est à partir de cette transcription que les aliénations seront prohibées. Eh bien, c'est ouvrir la porte à la fraude, c'est dire au saisi de mauvaise foi : Je vous donne pour tromper vos créanciers les quinze jours qui s'écouleront entre la dénonciation qui vous sera faite, et la transcription qui sera opérée... Il me semble que cette innovation est fort dangereuse : c'est convier à la fraude; c'est donner au débiteur saisi un délai pendant lequel il lui sera permis de frustrer ses créanciers. — J'avoue, car il faut tout dire, que puisque la Chambre a adopté la première partie du système de la commission, en faisant précéder la transcription par la dénonciation, il est peut-être difficile de remédier au mal que je prévois. Cependant j'aimerais encore mieux, dût un acquéreur soutenir qu'il n'a pas connu la saisie, dire, à l'art. 686, que la défense d'aliéner partira, non du jour de la transcription, mais du jour de la dénonciation au saisi. Du jour où la saisie a eu lieu, où elle a été dénoncée au débiteur, celui-ci n'a plus la faculté d'aliéner; il est en état de faillite *quant à l'immeuble frappé par ses créanciers*.

M. le garde des sceaux. Les tiers ne le savent pas.

M. de Kerbertin. C'est pour cela que je combats votre système en entier : je regrette que vous n'ayez pas laissé subsister le Code de proc., en ce qu'il exige la transcription avant la dénonciation; alors, vous ne rencontreriez pas l'inconvénient que vous signalez. En effet, si, comme le veut le Code (et je ne vois pas pourquoi vous avez voulu le changer à cet égard), vous aviez dit que la transcription précéderait la dénonciation au débiteur, vous ne verriez vous-même aucun danger pour les tiers à déclarer que la défense d'aliéner partira du *jour de la dénonciation*. Aujourd'hui vous avez fait décider, par la Chambre, que la saisie sera dénoncée avant d'être transcrite : sans doute, il devient plus rigoureux *pour les tiers* de défendre l'aliénation à partir de la dénonciation; mais croyez-vous qu'il n'est pas plus dangereux encore d'armer le débiteur de mauvaise foi du moyen de dépouiller ses créanciers en lui accordant quinze jours pour vendre ses immeubles. Tel est le premier point que je soumets aux méditations de la Chambre. — Avant de quitter la tribune, j'adresserai à la commission une autre question. Qu'entend-elle par *aliéner* ? prend-elle le mot dans son acception générale ? l'applique-t-elle aux hypothèques ?

M. le garde des sceaux. Non !

M. de Kerbertin. Vous savez cependant qu'aux termes de l'art. 2124, Code civ., celui qui n'a pas le droit d'aliéner n'a pas le droit d'hypothéquer. (Il y a un amendement).

M. le garde des sceaux. Dans le cas de l'article 2124, il est absolument incapable.

M. de Kerbertin. Je prie la Chambre de bien faire attention à la voie dans laquelle on veut la faire entrer.

M. le Président. Proposez-vous de défendre de vendre à partir de la dénonciation?

M. de Kerbertin. Oui, monsieur le Président.

M. de Golbéry. C'est renverser tout le système de la loi.

M. le Président. La discussion a été libre sur tous les articles, et déjà on a réglé les conséquences de la transcription dans deux articles, desquels il résulte l'immobilisation des fruits à partir de la transcription.

M. de Kerbertin. Je conviens que mon amendement a moins de force, mais...

M. le Président. Est-il appuyé? (Non! non!) En ce cas je n'ai pas à le mettre aux voix.—Maintenant vient l'amendement de M. Lherbette.—La parole est à M. Lherbette pour développer son amendement.

M. Lherbette. Messieurs, la commission veut laisser au saisi, par cet article, la capacité de consentir toutes hypothèques. La commission pense que, pour laisser cette faculté, le silence à cet égard suffit après la prohibition d'aliéner.—J'attaquerai tout à l'heure les principes de la commission et le fond de son article: mais je crois devoir faire d'abord observer que, quelle que soit votre intention, soit que vous vouliez accorder au saisi la capacité illimité de consentir hypothèque, soit que vous vouliez lui ôter d'une manière absolue cette capacité, soit que vous vouliez la lui conférer limitée, il y a nécessité de s'expliquer positivement.

La commission dit: En ôtant au saisi la capacité d'aliéner, on lui laisse tacitement celle d'hypothéquer, parce que le consentement à l'hypothèque n'est pas une aliénation. C'est fort douteux. Cela ne le serait pas si les articles du Code de proc. que vous allez voter, existaient seuls dans nos lois. Mais ces articles de procédure sont subordonnés à la loi civile, où s'en trouve un, l'art. 2124 du Code civil, qui dit que: « les hypothèques conventionnelles ne peuvent être consenties que par ceux qui ont la capacité d'aliéner les immeubles qu'ils y soumettent. »—D'après cet article, la question n'est pas de savoir ce qu'est l'hypothèque, mais quelles personnes peuvent la consentir. Quant à savoir ce qu'est une hypothèque, si c'est un droit de propriété, je pense, avec la commission, que bien que l'hypothèque soit un droit en la chose, inhérent à la chose, la suivant, en quelques mains qu'elle passe, néanmoins elle n'est pas, comme l'usufruit, comme le droit d'usage, comme celui d'habitation, comme la servitude même, une distraction de la chose même, une partie de la propriété. Néanmoins, plusieurs jurisconsultes persistent à la considérer comme telle, à considérer le consentement à hypothèque comme une aliénation. Et ils se fondent, non-seulement sur l'article du Code civil que j'ai cité, mais aussi sur une loi romaine positive, sur la loi *ult, C, de reb. alien. non alien.*, qui range l'hypothèque parmi les aliénations, sur ce motif que l'hypothèque confère le droit de faire vendre la chose. Ce n'est pas là une raison suffisante; car on en pourrait dire autant de toute créance, qui confère toujours plus ou moins directement le droit de faire vendre les propriétés du débiteur. (*M. Dusollier.*—Il y a un article formel.)

M. Lherbette, député de l'Aisne.—Mais, comme j'avais l'honneur de vous le dire, il ne s'agit pas de savoir, à proprement parler, ce que c'est qu'une hypothèque; il s'agit seulement de savoir quels sont ceux qui ont capacité pour la consentir, de savoir si ceux qui ne peuvent aliéner peuvent hypothéquer. Et je vous ai lu un article du Code civil qui dit positivement non. Votre commission affirme, avec celle de la Chambre des Pairs, que cet article a voulu parler de l'incapacité personnelle, générale, et non de l'incapacité relative du saisi. Mais ne peut-on pas lui répondre qu'il ne faut pas distinguer là où la loi ne distingue pas; qu'il faudrait du moins, pour le faire, une raison évidente, palpable; que cette raison n'existe pas ici; que même la raison contraire existe, la crainte de laisser au saisi les moyens de réduire à néant les effets de la saisie? Je ne veux pas trancher la question: je me borne à vous montrer les raisons, les raisons puissantes de doute contre l'opinion de la commission, pour vous faire sentir la nécessité de dissiper, par une expression formelle dans la loi nouvelle, l'obscurité qui règne dans la loi actuelle.

Maintenant, dans quel sens cette expression? Pour enlever ou pour donner au saisi

la capacité de consentir des hypothèques ? Je demande que ce soit pour lui laisser cette capacité, mais limitée, subordonnée aux droits du saisissant. — Cette opinion est conforme, sauf différence de rédaction, au premier projet soumis par le gouvernement à la Chambre des Pairs; et elle me semble la plus équitable. Elle me paraît même dans l'esprit du projet actuel. — En effet, quand la Commission veut laisser au saisi la faculté absolue de consentir hypothèques, quel est son motif? C'est, dit-elle, pour que le saisi, à l'aide des fonds qu'il trouvera à emprunter, puisse désintéresser ses créanciers, les inscrits et les saisissants. — Cette raison n'est pas très concluante, il est vrai. Le saisi, fût-il privé de la capacité d'hypothéquer, pourrait tout aussi bien trouver des fonds pour désintéresser ses créanciers, les inscrits et les saisissants. Ceux-ci, en touchant directement les fonds, consentiraient, les uns, la subrogation dans leurs hypothèques, les autres, mainlevée de la saisie; et les nouvelles hypothèques, données par le saisi, seraient alors valables. — Néanmoins, il peut se trouver quelques cas particuliers où la privation de la capacité d'hypothèque lui nuirait; alors je consens, avec la commission, à laisser au saisi cette capacité. Mais, puisque la commission la lui laisse seulement afin de lui faciliter les moyens de désintéresser les créanciers, les inscrits et les saisissants, elle doit avec justice ne la laisser que sauf les droits de ces créanciers, qui primeraient les hypothèques inscrites après d'autres inscriptions hypothécaires ou après la transcription de la saisie; sinon, le motif de la commission, pour laisser au saisi la capacité d'hypothèque, ne subsiste plus. Après que la saisie aura, par la transcription, été manifestée, constatée aux yeux de tous, le saisi, par un emprunt nouveau, par une hypothèque nouvelle, qui primera le saisissant, qui absorbera toute la valeur de l'immeuble, privera le saisissant de tous ses droits.

Je sais bien qu'on va me dire qu'ici je crée un droit particulier au saisissant ; d'abord, je ne fais que ce qu'on a fait dans l'article suivant, relatif à la vente. Dans cet article, aux termes du Code de proc., qui disait que la vente ne sera valable qu'autant que l'acheteur aura consigné somme suffisante pour désintéresser les créanciers inscrits, on ajoute : « et le saisissant, » et l'on a raison. Il y a, je ne l'ignore pas, une raison de différence; c'est qu'autrement, après que le saisi aurait vendu, il faudrait recommencer la saisie sur le nouveau propriétaire. Je conviens de la raison de différence ; mais convenez aussi des raisons d'assimilation. Reconnaissez avec moi le grand principe d'équité, qui ne veut pas que le débiteur puisse nuire au saisissant par aucun acte postérieur, par une hypothèque pas plus que par une vente. La saisie immobilière est une espèce de mainmise sur le bien : que cette mainmise ait un effet ! — Le saisi, par cela seul qu'il se laisse poursuivre, tombe dans une espèce de déconfiture. La déconfiture est la faillite du non-commerçant. Que l'homme en déconfiture ne puisse, pas plus que le failli, nuire à ses créanciers, par de nouvelles hypothèques ! — Le résultat de la capacité illimitée d'hypothèque laissée au saisi serait de protéger le débiteur seul, et de le protéger en lui permettant d'annihiler les droits des créanciers saisissants. Le résultat de la capacité limitée comme je le propose serait de protéger le débiteur assez pour qu'il pût trouver les moyens de sortir de sa situation fâcheuse, en payant ses créanciers; pas assez pour qu'il pût emprunter sans les payer, pas assez pour qu'il pût annihiler l'effet de leurs droits, de leurs actes de conservation, de leur mainmise Or c'est seulement dans le premier cas qu'il est digne de l'intérêt de la loi.

M. le rapporteur. La proposition de l'honorable préopinant porte sur deux points. Il voudrait d'abord que l'art. 686 tranchât une question qu'il élève d'une manière plus directe. Cet article dispose qu'à dater du jour de la transcription, le saisi ne pourra aliéner les immeubles saisis. L'intention de la commission a été de conserver au débiteur saisi le droit d'hypothéquer. M. Lherbette voudrait qu'il fût formellement exprimé que ce droit de consentir des hypothèques demeure au débiteur saisi. La commission n'a pas cru nécessaire d'entrer dans cette explication, parce qu'elle lui est donnée par le droit commun. Dans le droit commun, tout ce qui n'est pas interdit est permis, et l'aliénation seule étant défendue, le droit d'hypothéquer demeure au débiteur saisi. Mais M. Lherbette fait remarquer que cependant le mot *aliénation* pourrait comprendre l'hypothèque, car l'hypothèque serait une sorte d'aliénation éventuelle et indirecte, et il cite à cette occasion l'art. 2124 du Code civil, et une loi romaine à laquelle l'auteur de l'amendement se réfère. — Je fais remarquer d'abord que l'art. 2124 du Code civil suppose le cas d'une incapacité générale et personnelle. Cet article admet qu'un individu est frappé de l'incapacité

d'aliéner. Celui-là ne pourra hypothéquer, car l'incapacité pour lui est absolue, générale ; elle le frappe tout entier. Au contraire, le saisi est généralement incapable de contracter, puisqu'on dit généralement qu'on lui interdit l'aliénation ; dès lors le droit d'hypothéquer lui est permis, et c'est ainsi que beaucoup d'autres dispositions de nos lois sont conçues. Ainsi on peut citer les art. 217, 457, 508, 513, et 554 du Code civil, qui tous, voulant frapper certaines personnes de diverses incapacités, ont eu soin de dire que non-seulement ces personnes sont incapables d'aliéner, mais encore d'hypothéquer. Donc le droit d'aliéner est différent, est d'une autre nature que celui d'hypothéquer. La négation d'un de ces droits n'entraîne pas la négation de l'autre. — Du reste, nous faisons une loi qui se réfère au droit commun. Le droit commun, si elle présente quelques doutes, est expliqué par une jurisprudence constante sur cette question, et il a été toujours décidé que le saisi ne pouvant aliéner, la loi actuelle lui faisant cette interdiction, il a la pleine liberté d'hypothéquer.

Maintenant faut-il aller plus loin, et décider que l'interdiction d'aliéner doit s'étendre jusqu'à l'hypothèque? La proposition de l'honorable préopinant ne va point jusque-là, et en effet les mêmes motifs qui font interdire au saisi l'aliénation des biens frappés de saisie n'existent pas pour lui interdire l'hypothèque; car s'il vendait au moment où l'immeuble est sous la saisie, la vente ferait tomber la saisie: il faudrait tout recommencer et se livrer à de nouveaux frais sur un nouveau propriétaire. Dès lors, la loi, dans l'intérêt du saisissant et pour éviter de nouveaux frais, arrête l'aliénation à une certaine période de la procédure. — Les mêmes motifs n'existent pas pour l'hypothèque comme pour l'aliénation; il y a une raison très grave de conserver au saisi la faculté d'hypothéquer, car c'est pour lui le moyen de se donner du crédit, de venir au secours de sa position, de payer s'il le faut, le saisissant lui-même. Il faut donc lui permettre l'hypothèque lors même qu'on lui interdit l'aliénation; et la loi actuelle est très conséquente avec une loi récente, celle des faillites, qui permet au failli qui est frappé d'une incapacité plus grande, d'hypothéquer jusqu'à la veille même de la déclaration de la faillite. Mais la proposition de M. Lherbette, qui tend à interdire d'une manière générale au débiteur saisi le droit d'hypothéquer, aurait pour résultat tout au moins de lui interdire de consentir des hypothèques préjudiciables à la créance du saisissant. — Le saisissant a nécessairement un titre qui emporte exécution par lui-même, puisqu'il s'est livré à une procédure en vertu de laquelle il a été fait un commandement. Si ce titre est un jugement, le créancier poursuivant a une hypothèque judiciaire; s'il ne l'a pas fait inscrire, c'est sa faute; il doit en souffrir. Si ce titre est un contrat, ordinairement, le plus communément, ce contrat aura conféré l'hypothèque. Il peut arriver cependant, par exception, que porteur d'un titre, d'un contrat notarié, le saisissant n'ait pas d'hypothèque sur l'immeuble qu'il a saisi. Faut-il la lui donner, relativement à ce créancier auquel le saisi, postérieurement à la saisie, aurait conféré une hypothèque? La commission ne l'a pas pensé.

Si cette hypothèque était donnée pour faire fraude aux créanciers, le cas de fraude existerait toujours. La disposition de l'art. 1167 prédomine toutes les positions de cette nature. L'exception de fraude appartiendrait à ce créancier saisissant. Mais si l'hypothèque est consentie de bonne foi, pourquoi tomberait-elle? Le saisissant n'a pas un droit autre que celui qui peut naître de son titre. Ce titre est hypothécaire ou chirographaire. S'il est hypothécaire, il prendra l'hypothèque consentie depuis la transcription de la saisie. S'il n'est pas hypothécaire, il ne peut pas changer de nature, il reste un simple titre chirographaire.

Mais, dit l'honorable préopinant, la saisie opère une sorte de prise de possession dans l'intérêt du saisissant. Il me semble qu'il y a là quelque chose d'exagéré, une proposition qui ne peut être admise dans toute son étendue; car la saisie ne fait qu'une chose; elle opère une mainmise au profit de la justice, et non pas à son profit. Il en est, jusqu'à un certain point, autrement, relativement aux saisies mobilières, au sujet desquelles le saisissant et tous ceux qui forment opposition ont seuls droit de venir prendre part lors de la distribution de la contribution; mais par un tout autre motif. Cela tient à la distinction générale que nos lois font entre les choses mobilières et les choses immobilières. Quant aux meubles, on est régi par le principe qu'en fait de meubles possession vaut titre, et que celui qui a fait une saisie a opéré ainsi en sa faveur une sorte de prise de possession, et, dans ce cas, il ne peut y avoir de privilége acquis au préjudice des opposants et saisissants. Cela se conçoit; mais,

relativement aux immeubles, il en est tout autrement. — Le saisissant n'a encore qu'une action, et il n'a pas acquis un droit sur les immeubles. Il résulterait du système proposé quelque chose d'intermédiaire et qui n'a rien d'analogue dans nos lois; c'est-à-dire qu'il en résulterait que nous aurions des créanciers chirographaires, des créanciers hypothécaires, et puis des créanciers qui, sans être fondés, garantis par un privilége ou par une hypothèque, seraient garantis par une sorte de droit de préférence De sorte que nous ne serions plus régis par le principe qui veut que tous les créanciers chirographaires viennent à contribution, mais par un principe exceptionnel, et d'après lequel celui qui aurait saisi aurait un droit de préférence sur celui qui n'aurait pas saisi.

Relativement aux immeubles, il y a toujours des intéressés qui arrivent fréquemment en assez grand nombre. Je sais qu'un créancier, qui l'est comme moi du même débiteur, fait une saisie : je n'en fais pas moi-même, j'attends les effets de cette saisie, parce que je sais que la loi veille pour moi, et qu'au moment de l'ordre je pourrai me présenter. Mais si, par cela seul qu'on est saisissant, on a un droit de préférence sur une hypothèque qui aura été donnée postérieurement à un créancier, alors qu'arrivera-t-il? Chacun voudra faire des saisies; ce sera à celui qui se hâtera le plus. On marcherait ainsi contrairement au but que l'on se propose, c'est-à-dire qu'à une saisie faite succéderait une autre saisie; qu'il y aurait plusieurs saisies transcrites successivement, tandis que, dans la poursuite, un seul veille pour tous; et, pour qu'un seul veille utilement pour tous, il faut que les droits des autres créanciers ne puissent pas être compromis.—Ces considérations doivent suffire pour faire apprécier l'amendement de M. Lherbette, et pour le faire repousser.

M. de Kerbertin. Messieurs, j'appuierais volontiers l'amendement de notre honorable collègue M. Lherbette; mais je ne l'adopterais que comme un *pis aller* ; car pour moi je vais plus loin. Je ne conçois pas que la commission, en refusant au saisi le droit d'aliéner, veuille lui laisser le droit d'hypothéquer; j'entre donc dans un système plus absolu que celui de mon collègue.

M. Lherbette Alors je demande la permission de soutenir mon amendement, ensuite M. de Kerbertin développera le sien.

M. de Kerbertin. Je soutiens aussi votre amendement; mais je le prends dans un sens plus vaste.

Afin de mieux nous entendre, posons les véritables principes. Quel est l'état du débiteur dont l'immeuble a été frappé d'une saisie? Il est, selon moi, en *état* de faillite *quant à l'immeuble saisi* par ses créanciers; la commission le reconnaît ellemême, car elle proclame que « à partir de la transcription, il ne peut plus aliéner. » Eh bien, je complète sa pensée, et je dis avec le Code civil que *celui qui ne peut pas aliéner ne peut pas hypothéquer*. On me répond que l'art. 2124 est mal entendu par moi, et qu'il ne s'applique qu'aux incapacités *absolues*; j'en demande pardon à mes adversaires, je leur rappellerai que l'art. 2124 a été appliqué par beaucoup d'arrêts dans un sens différent, c'est-à-dire en ce sens général que celui qui ne peut pas aliéner ne peut pas hypothéquer.

Vous refusez au débiteur saisi la *faculté d'aliéner ;* par la même raison vous devez lui refuser la faculté de créer des hypothèques. Une raison qui pourrait frapper quelques esprits a été invoquée dans le rapport : en enlevant au débiteur saisi la faculté d'hypothéquer, on lui ôterait les moyens de se libérer et d'empêcher ainsi l'effet de la saisie. On aurait tort sans doute, mais daignez remarquer que les articles 687 et 688 donnent toute satisfaction à cet égard. En effet, ils prévoient le cas où le débiteur, frappé d'une saisie, aura emprunté dans le but d'opérer sa libération. Dans ce cas, *par exception*, l'hypothèque consentie prévaudra. — Aussi, tout en demandant qu'on ajoute, conformément au texte du projet primitif, la défense d'hypothéquer à la défense d'aliéner, j'ajoute : «Sauf le cas prévu par les art. 687 et 688. » — Il n'y aura plus d'inconvénient, sous ce rapport, dans le système que je viens défendre ; le débiteur frappé d'une saisie pourra emprunter et consentir hypothèque, à condition qu'il emploiera le montant de son emprunt à désintéresser ses créanciers. Ainsi, dans ce cas, plus de difficulté, puisque le bénéfice des art. 687 et 688 est réservé par moi. — Mais, dans les autres cas, comment permettre au débiteur saisi de s'entendre avec des créanciers fictifs et de leur donner hypothèque au préjudice des créanciers véritables. — Soyez tranquille, me dit-on ; ceux qui, nantis d'un titre emportant hypothèque auront eu la précaution de s'inscrire, seront préférés. Soit; mais les créanciers chirographaires, devez-vous négliger leurs intérêts? Pourquoi vouloir que le

débiteur qui *n'a pas la faculté d'aliéner*, puisse cependant écarter ses créanciers chirographaires en créant des hypothèques postérieures à la saisie? Ce serait une injustice, ce serait encore ouvrir une porte à la fraude. — Je crois donc que les motifs qui ont déterminé la commission à défendre au débiteur saisi l'aliénation de son immeuble, doivent également la porter à lui interdire la création d'hypothèques.

Voilà pour les hypothèques *conventionnelles*; occupons-nous actuellement des hypothèques judiciaires. — Je conçois que celui qui possède un jugement *antérieur* puisse en tirer parti. Mais je demande si, dans le cas où le jugement est postérieur à la saisie, vous devez permettre au porteur de ce jugement de l'inscrire après la transcription. — Je ne le crois pas; je ne vois pas pourquoi le porteur d'un jugement postérieur serait dans une position plus favorable que les autres créanciers. — C'est donc sous ce double rapport que je propose mon amendement. (*Une voix*. Et l'hypothèque légale de la femme?) — L'hypothèque légale de la femme! elle subsistera dans toute sa force comme toutes les autres de même nature. Je n'entends pas y porter atteinte.

M. le Ministre des travaux publics. Faudra-t-il défendre au saisi de se marier?

M. de Kerbertin. Je ne conçois pas l'interruption; elle n'a aucun rapport à ce que je propose. Mon amendement ne s'occupe que des hypothèques conventionnelles et judiciaires. Il est ainsi conçu: — « Le saisi ne pourra non plus, à partir de la même époque, consentir d'hypothèque; sauf le cas prévu par les articles 687 et 688. —Quant aux hypothèques judiciaires, elles ne pourront être inscrites, postérieurement à la transcription, que dans le cas où le jugement qui les confère serait antérieur à la saisie. »

M. le Président. L'amendement est-il appuyé? (Non! non!) — Alors je n'ai pas à le mettre aux voix.

M. Lherbette. Je regrette que la discussion sur mon amendement ait été compliquée par le développement d'un autre; mais je demande la permission de répondre quelques mots aux objections qui ont été élevées contre le mien. — Je suis fâché de retarder la Chambre; mais je lui ferai observer que la question est importante; que la disposition par moi proposée à la Chambre, se trouvait dans le projet primitif soumis à la Chambre des Pairs, et qu'elle a disparu à cette Chambre sans discussion. Le défaut d'examen dans l'autre Chambre vous paraîtra, je l'espère, un motif de plus pour prêter à la discussion une attention qu'elle mérite d'ailleurs par elle-même. — Je ne reviendrai pas sur la nécessité de s'expliquer positivement, quelle que soit l'opinion qu'on adopte relativement à la capacité pour le saisi d'hypothéquer. La commission dit que la prohition d'aliéner entraînerait tacitement la faculté d'hypothéquer. — C'est douteux, comme je crois l'avoir prouvé. M. le rapporteur ajoute que la jurisprudence est unanime à cet égard; c'est une erreur. Je pourrais, par exemple, lui citer un arrêt de la Cour royale de Toulouse qui juge que la prohibition conventionnelle d'aliéner comprend celle d'hypothéquer. J'ai dit et prouvé qu'il y a doute, et le doute suffit pour nécessiter une disposition formelle. Rien de superflu dans les lois; mais aussi pas de silence qui laisse rien dans le doute; car le doute c'est le procès, et le procès est toujours fâcheux. — Je reprends rapidement les objections contre mon principe de limitation pour le saisi de la capacité d'hypothéquer.

M. le rapporteur a dit: le failli n'est dessaisi de la faculté d'hypothéquer que du jour de la faillite. Eh bien, c'est ce que je demande à l'égard du saisi. Je demande qu'il soit, à dater de la transcription de la saisie, mis, quant à l'immeuble saisi, dans la même position que le failli, à l'ouverture de la faillite, qu'il soit privé de toute capacité pour annihiler les droits des créanciers relativement à la propriété sur laquelle ils ont fait une main mise. — M. le rapporteur ajoute que le saisissant doit se reprocher de n'avoir pas pris inscription antérieure. J'en demande mille pardons à M. le rapporteur; mais il a été obligé de convenir lui-même qu'il est des cas où le saisissant aura un titre simplement exécutoire qui ne conférera pas hypothèque. Sans doute, s'il a un jugement, ou un acte notarié conférant hypothèque, il aura dû prendre hypothèque; mais s'il n'a qu'un titre exécutoire ne conférant pas hypothèque, il ne pourra qu'opérer une saisie, et la faire transcrire. Il faut que cela suffise pour conserver ses droits; il faut que le saisi ne puisse les anéantir par une hypothèque postérieure.

M. le rapporteur poursuit: Vous allez alors, dit-il, obliger d'autres créanciers à se faire aussi saisissants pour avoir les mêmes droits; vous allez compliquer la procédure et augmenter les frais. Mais est-ce que les autres créanciers qui ont titre exé-

cutoire ne se joignent pas toujours au saisissant; ne font pas toujours des saisies qui sont jointes à la première? — Si le saisissant n'a pas demandé d'hypothèque, continua M. le rapporteur, c'est qu'il a suivi la foi de son débiteur, et il ne peut s'en prendre qu'à lui-même de la privation de sûretés.—Je vous demande pardon; le saisissant n'a pu souvent faire autrement; souvent aussi, au moment de la souscription de son titre, le débiteur n'avait pas de biens à hypothéquer. Le saisissant a fait alors, par la saisie et par la transcription, tout ce qu'il a pu pour assurer ses droits.

M. le rapporteur craint ensuite de nuire, par l'adoption de mon amendement, au prêteur qui accepterait hypothèque sans connaître la saisie. Mais ce prêteur pourrait, par un extrait demandé au conservateur des hypothèques, la connaître, comme il connaît, par l'extrait des inscriptions, l'état hypothécaire de l'emprunteur. Tant pis pour lui s'il n'a pas pris ce renseignement.—M. le rapporteur dit: Si l'hypothèque consentie par le saisi l'est en fraude, elle sera annulée; c'est le droit commun. Mais vous savez combien la fraude est difficile à prouver. Et, de plus, il n'y aura fraude qu'autant que l'hypothèque ne sera pas pour un prêt réel. — M. le rapporteur a repoussé l'assimilation entre la saisie immobilière et les saisie mobilière et saisie-arrêt qui frappent sur des propriétés d'une nature différente. Je n'ai point allégué de similitude; j'ai, au contraire, positivement reconnu des différences, et j'ai seulement dit qu'il y avait dans toutes ces saisies une chose commune, une mainmise sur les biens, et que dans toutes il fallait respecter les droits des auteurs de ces main mises.

On a parlé aussi des droits du débiteur, qu'il ne fallait entraver que le moins possible. On s'occupe toujours du débiteur préférablement au créancier. C'est ici, comme souvent ailleurs, cette philanthropie étroite qui ne voit jamais qu'une des faces de la question, qui ne s'intéresse qu'à une partie, et ordinairement à la moins digne d'intérêt. Protégeons les intérêts du débiteur, mais protégeons aussi ceux du créancier. Et même en protégeant le créancier, vous protégez encore le débiteur; car le créancier prêtera d'autant plus volontiers ses fonds qu'on lui aura assuré plus de garanties et d'avantages contre son débiteur. C'est ce qu'ont oublié souvent les législateurs, par exemple, quand ils ont décrété des dispositions limitatives du taux de l'intérêt. Il y a même un motif pour protéger le créancier, de préférence au débiteur : c'est que la mauvaise foi doit se présumer bien moins du côté du premier. Sur dix fraudes commises, il y en aura neuf par le débiteur. Toutes les présomptions de bonne conduite sont en faveur du créancier, qui a du moins fait preuve d'ordre; tandis que le débiteur a fait souvent preuve de défaut d'ordre. Et la probité est plus souvent compagne de l'ordre qu'elle ne l'est du désordre.

La dernière objection de votre rapporteur est celle-ci : « Vous créez, dit-il, une classe nouvelle de créanciers. Jusqu'à présent nous n'avons connu que les créanciers hypothécaires et les chirographaires En donnant au saisissant des droits moindres que ceux des hypothécaires et plus grands que ceux des chirographaires, vous établissez une classe intermédiaire qui dérange toutes nos classifications. » C'est à peu près comme si un naturaliste auquel on présenterait des êtres nouvellement découverts refusait de les reconnaître parce que cela dérangerait ses classifications. (On rit.) Un peu moins de respect pour les classifications et un peu plus de respect pour les principes d'équité.— Je crois avoir démontré que mon amendement assurerait les droits du saisissant, et qu'il ne nuirait qu'au débiteur de mauvaise foi.—Je crois aussi avoir repoussé toutes les objections qui ont été présentées. — Je persiste dans mon amendement.

M. Martin (du Nord), *garde des sceaux*. Il me semble, qu'en n'appuyant pas la proposition de M. de Kerbertin, la Chambre a rejeté par avance l'amendement de M. Lherbette.— En effet, le rejet de l'amendement de M. Kerbertin entraîne cette conséquence nécessaire, que, postérieurement à la saisie, à sa dénonciation et à sa transcription, le saisi peut encore consentir des hypothèques utiles, et que ceux qui auraient des hypothèques consenties antérieurement peuvent encore les inscrire utilement. C'est là une déduction très simple, très logique de l'opinion que vous venez d'adopter.—Ce principe posé, j'examine l'amendement de M. Lherbette.—Que veut-il? Il veut qu'après les créances inscrites au moment de la transcription de la saisie, arrive un droit tout particulier, tout spécial, un droit qu'il crée, qu'il introduit en faveur d'une certaine classe de créanciers; il vous demande que le saisissant, même lorsqu'il n'est que créancier chirographaire, l'emporte nécessairement dans l'ordre sur les créances hypothécaires inscrites postérieurement à la transcription de

la saisie, quoiqu'il reconnaisse avec vous au saisi la capacité de consentir ces mêmes hypothèques. — Pour repousser ce système, il ne faut pas, ce me semble, de longs développements. Vous ne pourriez l'adopter sans bouleverser notre système hypothécaire.

Je connais trois espèces de créances, et je n'en connais pas d'autres : les créances privilégiées, hypothécaires et chirographaires ; c'est donc une quatrième nature de créance que vous créeriez. — On dit que l'équité peut démontrer la nécessité de créer de nouveaux droits. Non, Messieurs, en pareille matière, quand il s'agit de préférence entre les créanciers, il faut se renfermer dans les dispositions de la loi existante. — Au surplus, cette question d'équité et de justice, on peut la résoudre dans un sens opposé à l'amendement.

Au moment où le saisissant opérait sa saisie, il devait connaître la nature de son titre ; s'il était créancier chirographaire, il devait savoir qu'il ne viendrait qu'après tous les créanciers hypothécaires, à quelque époque qu'ils eussent été inscrits, et en concurrence avec les créanciers chirographaires ordinaires. S'il n'y a pas hypothèque, il ne peut l'attribuer qu'à lui-même. En effet, il n'a pu poursuivre qu'en vertu d'une créance échue. Or, dans cette position, il pouvait se pourvoir devant les tribunaux, obtenir un jugement, et en vertu de ce jugement, prendre hypothèque, la faire inscrire, et venir dans l'ordre, à la date de son inscription. — Voilà ce qu'il devait faire, s'il eût été prudent ; s'il ne l'a pas fait, qu'il supporte les suites de sa négligence ; mais qu'il ne vienne pas réclamer un droit qui ne repose sur aucune disposition de loi, et qui est même en contradiction formelle avec la nature de notre régime hypothécaire. On dira qu'il y a dureté : je dirai, moi, qu'il y a application des principes.

M. Lherbette. Vous dites qu'il n'avait qu'à prendre jugement ; mais c'est précisément dans l'intervalle qui s'écoulera jusqu'au jugement que l'on consentira des hypothèques qui le primeront.

M. le Président. Je consulte la Chambre. L'article est ainsi conçu : « La partie saisie ne peut, à compter du jour de la transcription de la saisie, aliéner les immeubles saisis, à peine de nullité. » — Et M. Lherbette propose d'ajouter : — « Mais il conserve la faculté de consentir des hypothèques qui toutefois ne pourront primer le saisissant. »

Je mets d'abord aux voix l'article du projet ; on votera ensuite sur l'addition de M. Lherbette. (*L'article est adopté.*) Maintenant je mets aux voix le paragraphe additionnel proposé par M. Lherbette. (*Rejeté.*)

M. Tesnières. Il est bien entendu que le saisi aura toujours le droit de consentir hypothèques.

M. le Président. La Chambre a rejeté un amendement qui disait le contraire.

M. Lherbette. Je ne veux pas rentrer dans la discussion ; je veux dire simplement qu'il reste toujours la même nécessité de s'expliquer dans la loi.

M. Hébert. La Chambre a rejeté l'amendement de M. de Kerbertin.

M. le Président. C'est un article voté.

M. Lherbette. Je fais observer qu'en fait de loi, il n'y a d'entendu que ce qui est voté positivement. Les votes de rejet de la part d'une Chambre, quand le pouvoir législatif est fractionné en plusieurs branches, n'empêchent pas que l'interprétation de la loi n'ait lieu que d'après son texte.

M. le Président. Je rappelle à la Chambre que non-seulement elle a rejeté l'amendement de M. Lherbette qui tendait à limiter, quant au saisi, la faculté de concéder hypothèque, mais qu'elle a rejeté aussi l'amendement de M. de Kerbertin.

ART. 687, 688, 689.

CODE DE PROCÉDURE,
texte ancien.

693. Néanmoins l'aliénation ainsi faite aura son exécution, si avant l'adjudication l'acquéreur consigne

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829—58, § 2 et 3, 59.—*C. t. a.*

C. Gouv.—688, § 2.—*Conf.* au § 1er de l'art. 693 de l'ancien texte, sauf la partie finale ainsi conçue :.... *les créances inscrites* AINSI QUE CELLES DU SAISISSANT.

§ 3.—*Conf.* au § 2 de l'art. 693 de l'ancien texte.

LOI ACTUELLE.

687. Néanmoins l'aliénation ainsi faite aura son exécution si, avant *le jour fixé pour* l'adjudication, l'ac-

TEXTE ANC. (*suite*).

somme suffisante pour acquitter, en principal, intérêts et frais, les créances inscrites, et signifie l'acte de consignation *aux créanciers inscrits*.

Si les deniers ainsi déposés ont été empruntés, les prêteurs n'auront d'hypothèque que postérieurement aux créanciers inscrits lors de l'aliénation.

694. Faute d'avoir fait la consignation avant l'adjudication, il ne pourra y être sursis sous aucun prétexte.

PROJETS DIVERS (*suite*).

§ 4. — *Conf.* à l'art. 694 de l'ancien texte.

C. Gouv. — 687. — Néanmoins l'aliénation ainsi faite, *ou l'hypothèque ainsi consentie* aura son exécution si, avant l'adjudication, l'acquéreur consigne somme suffisante pour acquitter en principal, intérêts et frais les créances inscrites *ainsi que celles des saisissants* et signifie à *tous* l'acte de consignation.

688. — *Conf.* au § 3 du projet précédent.

689. — *Conf.* au § 4 du projet précédent.

C. Ch. P. et C. Ch. D. — 687. — *Conf. précéd.*, en supprimant ces mots *ou l'hypothèque ainsi consentie*.

688—689. — Conformes aux mêmes articles du projet précédent.

LOI ACT. (*suite*).

quéreur consigne somme suffisante pour acquitter en principal, intérêts et frais, *ce qui est dû* aux créanciers inscrits, *ainsi qu'au saisissant*, et s'il leur signifie l'acte de consignation.

688. Si les deniers ainsi déposés ont été empruntés, les prêteurs n'auront d'hypothèques que postérieurement aux créanciers inscrits lors de l'aliénation.

689. A défaut de consignation avant l'adjudication, il ne pourra être accordé, sous aucun prétexte, de délai pour l'effectuer.

DISCUSSION.

CHAMBRE DES PAIRS. *Point de discussion.*

Chambre des Députés.

(S. des 6, 7 et 8 janv. 1841, M. des 7, 8, 9.)

M. de Golbéry. On demande ce que signifie cette expression *à tous?*

M. Quénault. Les créanciers inscrits.

M. Durand (de Romorantin). Il y a une contradiction, au moins apparente, et qui je crois, au fond, est réelle, entre le rejet qui vient d'être prononcé et la disposition sur laquelle nous allons voter ; l'honorable M. Lherbette demandait qu'un créât un privilége en faveur du créancier saisissant. Je retrouve ce privilége dans l'art. 687. Il faudra, pour que l'aliénation soit valable, que l'on consigne des deniers suffisants, non-seulement pour désintéresser les créanciers inscrits, mais encore pour désintéresser les saisissants...

Voix au centre. C'est très juste !

M. Durand. C'est très juste, mais c'est toujours un privilége, car on ne restreint pas la disposition aux créanciers inscrits, on veut faire acquitter la créance du saisissant. En vertu de quoi la faites-vous acquitter ? Tout à l'heure vous disiez : Si le saisissant n'a pas d'hypothèque, il n'est que créancier chirographaire ; il ne peut avoir plus de droits que les créanciers de cette nature. Vous étiez dans le vrai. Eh bien, je suppose que les créanciers inscrits n'absorbent pas tout le prix de l'aliénation, qu'il reste une somme disponible. Vous la faites verser entre les mains du saisissant, au préjudice des autres créanciers chirographaires : vous créez donc un privilege en sa faveur dans l'art. 687, et vous avez rejeté la disposition présentée par M. Lherbette, qui avait le même but. — Je dis donc que les mêmes raisons qui ont fait rejeter l'amendement de M. Lherbette doivent faire rejeter la disposition qui concerne les saisissants, et j'en demande le retranchement.

M. Moreau (de la Meurthe). Je crois qu'il y a une différence considérable entre

les dispositions de l'art. 687 et l'amendement de M. Lherbette, qui vient d'être rejeté.—La disposition de l'art. 687 oblige l'acquéreur à payer non-seulement les créanciers inscrits, mais aussi la créance du saisissant. Ce n'est pas un privilége qui lui est accordé, mais une sorte de prime, d'indemnité, en raison de ce que, par l'aliénation, il est privé de la chance qu'il avait de faire porter, par l'adjudication publique, l'immeuble à un prix suffisant pour être payé de sa créance. C'est aussi un moyen d'empêcher que par des ventes successives le débiteur saisi ne mette les saisissants dans l'impossibilité d'arriver à la vente de ses immeubles et de se faire payer. —Ainsi le rejet de l'amendement de l'honorable M. Lherbette n'implique aucune contradiction avec l'adoption de la disposition de l'art. 687, et je crois que, par les considérations que je viens d'avoir l'honneur de présenter, la Chambre maintiendra la disposition de cet article introduit par la commission de la Chambre des Pairs, adoptée par cette Chambre et conservée par la commission de la Chambre des Députés.

M. Boudet. Il est certain que, dans un cas très rare, mais possible, la difficulté qui a été exposée par M. Durand (de Romorantin) pourra se présenter. Lorsque le saisissant aura à côté de lui des créanciers chirographaires, et qu'il n'aura pas lui-même une hypothèque, il se trouverait dans le cas où...

Une voix. Il ne doit pas y avoir de préférence.

M. Boudet. Je dis que, si la somme consignée pour satisfaire à sa créance lui était remise de préférence aux autres créanciers chirographaires, il deviendrait un véritable créancier privilégié par rapport à ceux-ci. Mais voici le remède : comme le dépôt s'opère à la caisse des consignations, les créanciers chirographaires qui voudront venir en concurrence avec lui, y formeront opposition, afin que le partage de la somme qui le concerne puisse avoir lieu.—Il n'y a donc rien à ajouter, l'article suffit ; il prévoit les cas ordinaires, et si, par extraordinaire, il y a des créanciers chirographaires, ils se pourvoiront par opposition à la caisse des consignations.

M. le Président. Je demande si, d'après ce qui vient d'être dit, M. Durand (de Romorantin) persiste dans son amendement.

M. Durand (de Romorantin). Il y a, dans les observations présentées par l'honorable M. Boudet, des choses que j'admets, mais cependant il ne tranche pas la difficulté. L'article porte : « pour acquitter la créance du saisissant. » Il y a donc spécialisation, affectation du prix de l'aliénation, et alors vous accordez au saisissant, simple créancier chirographaire, un privilége qu'il n'a pas d'après le droit actuel.

Si on rédige l'article de manière à donner satisfaction à ce que je crois être juste, je l'adopterai ; mais si on maintient l'affectation du prix de l'aliénation, je le repousserai, parce que vous créerez un privilége.

M. le garde des sceaux. Pourquoi le saisi ne peut-il pas aliéner, à partir de la transcription de la saisie ? C'est dans l'intérêt de tous ceux qui peuvent avoir des droits à la saisie.—Mais dès qu'il existe une consignation suffisante pour désintéresser tous ceux qui étaient connus comme pouvant avoir quelque droit à la saisie de l'immeuble, il n'y a plus d'intérêt, dès lors il n'y a plus de motif pour empêcher l'aliénation. —Tel est l'objet, telle est la pensée de l'art. 687.—Mais après avoir validé l'aliénation, vient une autre question, celle de savoir à qui l'argent déposé à la caisse des consignations appartiendra. C'est là une question d'ordre et de distribution tout à fait distincte de celle que l'article en discussion a pour objet de résoudre.—Lorsqu'un ordre est ouvert, si la totalité des sommes qui sont nécessaires pour désintéresser les créanciers inscrits est consignée, rien n'empêche que, dans le cours de la procédure, on vienne demander d'invalider telle ou telle hypothèque, et qu'on fasse rayer tel ou tel créancier. De même, dans le cas de l'article en discussion, si le saisissant est créancier chirographaire, rien n'empêche ceux qui sont créanciers chirographaires comme lui de venir invoquer leurs droits, et déclarer au saisissant que la somme consignée ne lui appartient pas exclusivement, qu'elle est à tous ceux qui sont créanciers au même titre que lui.—Mais, je le répète, ceci n'est pas la question de l'art. 687. L'ordre des créanciers et la nécessité pour celui qui veut faire valider son aliénation de consigner les sommes nécessaires pour faire face à toutes les créances connues, sont deux choses distinctes. Ne les confondons pas.—La pensée de l'art. 687 est de déterminer le cas où l'aliénation faite après la transcription de la saisie pourra être valable. Quant à la position du saisissant vis-à-vis des créanciers chirographaires comme lui, elle est fixée ; d'ailleurs, l'art. 687 ne modifie en rien cette situation. C'est

ainsi que l'article 687 doit être entendu, comme l'a très bien expliqué l'honorable M. Boudet.

M. Lherbette Si l'on ne discute plus que sur la rédaction, la difficulté est facile à lever. Il suffirait de mettre : « Néanmoins l'aliénation ainsi faite aura son exécution si, avant l'adjudication, l'acquéreur consigne somme égale au montant, en principal, intérêts et frais, des créances inscrites et de celle des saisissants. »

Un membre. Ce serait peut-être mieux.

M. le Président. Il faudrait savoir si les orateurs qui ont demandé la parole consentent à cette rédaction.

M. Parés. La commission a pu remarquer, lorsqu'elle a accepté l'explication qui vient d'être donnée tout à l'heure de sa disposition, une très grande surprise sur beaucoup de bancs de la Chambre. C'est qu'en réalité, et moi tout le premier, on n'avait pas donné à cette disposition la portée que la commission lui reconnaît. J'avais lu le rapport qui a précédé la discussion à la Chambre des Pairs, et voici ce que j'y avais remarqué : « Elle accepte aussi (la commission) la prohibition d'aliéner faite au saisi, à moins qu'avant l'adjudication l'acquéreur ne consigne somme suffisante pour acquitter, en principal, intérêts et frais, les créances inscrites et même celle du saisissant inscrite ou non. »

Je comprenais ce système ; et quand je retrouvais cette disposition dans le travail de la commission, je l'expliquais comme l'avait fait la Chambre des Pairs. Mais, Messieurs, je demande à quoi elle peut aboutir avec le commentaire qu'on vient de lui donner? Qu'après le paiement des créances inscrites, s'il y a un excédant il soit partagé au marc le franc entre tous les créanciers chirographaires; c'est l'effet naturel de l'ordre. Mais ce partage, lorsqu'il s'agit d'une procédure arrêtée dans son cours par le fait d'une aliénation, je ne le conçois plus. D'où naîtrait le droit des chirographaires? Est-ce que la procédure se fait dans leur intérêt? Non; on ne les appelle pas, on ne s'adresse qu'aux créanciers inscrits: c'est de ces derniers seuls que la loi s'occupe durant les poursuites; ils sont les vrais intéressés; et dès que leur intérêt cesse par le paiement de leurs créances avant la vente, leur poursuite tombe et tout est fini.—Voilà les principes. Mais à la Chambre des Pairs on a dit : Il y a pourtant un saisissant, qui a exercé les poursuites dans la limite de ses droits, et qui maintenant voit disparaître le gage sur lequel il comptait pour obtenir sinon la totalité, du moins une partie de son paiement. Il le voit disparaître par une prohibition à la loi, par une vente que la loi déclare nulle parce qu'elle a été faite à une époque où le saisi n'était plus libre de vendre; faudra-t-il qu'il souffre d'un état irrégulier, lui qui a mis en mouvement les intérêts des créanciers inscrits eux-mêmes, et par la facilité la rentrée de leurs créances? Non ; qu'il soit désintéressé à son tour.—Je comprends ce système; je ne dis pas qu'il soit bon d'une manière absolue, c'est une question que je ne traiterai pas en ce moment; mais enfin il est complet, il peut s'appliquer. Je dirai même que je le crois équitable parce qu'il ne nuit à personne: les créanciers inscrits sont désintéressés; l'acquéreur, pour obtenir la validité de son acquisition, consent à faire ce sacrifice; tout est complet, et nul n'a le droit de se plaindre. Mais lorsqu'on versera dans la caisse des consignations le montant de la créance du saisissant, admettre les autres chirographaires à lui en disputer une partie, les autoriser à réclamer le partage, c'est ce que la Chambre des Pairs n'a pas voulu, c'est ce que votre commission ne me paraissait pas vouloir davantage. Et dans le vrai, est-ce que les créanciers chirographaires ont rien à voir dans ce privilége que la loi accordera au saisissant? est-ce qu'il s'agit de sommes à distribuer? est-ce que la procédure en expropriation ne tombe pas à l'instant même? et peut-il y avoir un ordre quand il n'y a point d'expropriation? Et puis, pourquoi justement le montant de la créance du saisissant, si elle ne doit être acquittée?- Je conclus : ou la commission renonce à la proposition telle qu'elle est sortie de la Chambre des Pairs, et il faut qu'elle le dise, ou bien elle l'accepte, et dans ce cas, il faut qu'elle la défende par d'autres motifs: ou bien, enfin, elle accepte les explications qui viennent d'être données, et alors il faut une autre rédaction.

Plusieurs voix. Le renvoi à la commission.—Ce renvoi est ordonné.

« Art. 688. Si les deniers ainsi déposés ont été empruntés, les prêteurs n'auront d'hypothèques que postérieurement aux créanciers inscrits lors de l'aliénation. »

M. Tesnières. C'est une question que j'adresse à la commission. Les hypothèques ne peuvent pas remonter dans les cas prévus par l'art. 688. Je demande si la commis-

sion a entendu que les hypothèques légales ne pourraient pas remonter. Ainsi, je suppose qu'un prêt ait été fait par la femme elle-même ; il est dit que l'hypothèque consentie ne pourra primer les créanciers inscrits ; mais, dans ce cas, l'hypothèque légale ne pourra-t-elle pas remonter comme dans les cas ordinaires ? (Bruit.)

M. le Président. Je propose à la Chambre de comprendre dans son renvoi à la commission les art. 688 et 689 qui sont le développement de l'art. 687, et qui se réfèrent aussi à la validité possible de l'aliénation en cas de consignation. (Oui ! oui !)

M. Isambert. J'ai une observation à faire sur l'art. 689, à laquelle la commission fera peut-être droit. L'art. 689 est mis à la place d'un article du Code de procédure civile, qui interdisait de surseoir à l'adjudication. Aujourd'hui, dans le système de la loi, comme elle supprime l'adjudication préparatoire, elle accorde aux tribunaux la latitude la plus grande. La commision a modifié l'ancien article. Elle n'a plus dit qu'il ne pourrait être sursis, elle a substitué une autre rédaction relative à la faculté d'accorder un délai pour la consignation.—Cet article devient inutile ; car lorsqu'on a accordé, par exception aux règles générales de la poursuite, la faculté d'arrêter les poursuites, en consignant le prix principal, les intérêts et les frais, ce n'est pas apparemment dans l'intention d'accorder des délais. Je crois donc que l'art. 689 doit disparaître, parce que c'est affaiblir l'art. 687, sur le principe duquel il n'y a pas de difficulté. C'est avec raison que la commission a renoncé à l'ancienne rédaction du Code de procédure, parce qu'aujourd'hui on veut, à raison de la suppression de l'adjudication préparatoire, donner aux tribunaux la faculté d'accorder des délais pour remettre l'adjudication.—Dans tous les cas, je demande que la commission prenne en considération ces observations, et qu'elle voie s'il n'y a pas lieu de supprimer l'art. 689.

M. Hébert. Je voudrais répondre un mot à l'honorable M. Isambert, et je prie aussi la commission de prendre en considération l'observation que je vais faire en opposition à l'opinion émise par M. Isambert. Je crois que cet article doit être maintenu : il fait exception à la règle générale du droit, qui accorde au juge la faculté d'accorder des délais de grâce pour le paiement. En l'absence de cette disposition sévère, le juge pourrait se laisser entraîner par la disposition générale du droit, et être porté, en certaines circonstances, à accorder des délais ; or, il n'est pas bon que les délais puissent être accordés en pareille occurrence. Lorsque le débiteur n'aura pas pu réunir assez tôt les fonds pour consigner la totalité des sommes nécessaires pour acquitter la créance, il faudra qu'il soit passé outre. Il est nécessaire de le dire.

M. le Ministre des travaux publics. Voici quelle a été la pensée de l'article. Il serait possible que la partie saisie, voulant user de la faculté donnée par l'art. 687, vînt, le jour même de l'expropriation, présenter un acte par lequel on lui aurait promis les fonds nécessaires pour faire tomber les poursuites, et que cependant la consignation n'ait pas été faite. Ce pourrait être un leurre, et la consignation n'arriver jamais. C'est à quoi on a voulu obvier.

M. Isambert. Dans tous les cas, la rédaction ne paraît pas exacte.

M. le Président. La commission prendra en considération les diverses observations qui ont été faites, et j'invite ceux de MM. les députés qui auraient à présenter de nouveaux amendements sur les art. 687, 688 et 689, et qui seraient nés de la discussion qui vient d'être soulevée, de les soumettre à l'avance aux délibérations de la commission, afin que demain le débat sur ce point ne recommence pas avec la même étendue qu'aujourd'hui.

M. le Président. La commission a la parole pour s'expliquer sur les art. 687, 688 et 689, qui lui ont été renvoyés.

M. le rapporteur. Le troisième objet, à raison duquel la Chambre a prononcé un renvoi à la commission, est celui-ci : l'art. 687 prévoit le cas d'une aliénation faite durant la saisie. Cette aliénation, malgré la nullité de semblables contrats que l'article précédent prononce, pourra recevoir son effet, si, avant l'adjudication, l'acquéreur consigne une somme suffisante pour acquitter en principal, intérêts et frais, les créances inscrites, et fait notification de cette consignation aux créanciers inscrits. Cette partie de l'article reproduit la disposition correspondante du Code de procédure ; elle ne donne lieu à aucune difficulté. Mais la commission a cru devoir ajouter que la consignation devrait s'étendre aussi sur la créance du saisissant....

M. de Golbéry. Je demande la parole.

M. le rapporteur. Quand même le saisissant ne serait pas un créancier hypothécaire. La consignation devra donc avoir pour objet d'acquitter la créance. Cette disposition a été entendue de diverses manières.—D'un côté, on a soutenu que la

somme à consigner devait être acquise au saisissant, et ne pouvait être l'objet d'une distribution au marc le franc entre divers créanciers non hypothécaires qui pourraient se présenter.—D'un autre côté, il a été soutenu que cette consignation n'avait là qu'un objet provisoire, et n'était pas exclusivement pour le saisissant; de sorte qu'elle pourrait être l'objet d'une distribution entre tous ceux qui auraient un titre égal, indépendamment du fait de saisie, du titre du créancier poursuivant.—Entre ces deux opinions, la commission s'était fixée sur la première; c'était celle qu'elle avait entendu consacrer. Elle voulait que la consignation fût aussi efficace pour le créancier saisissant qu'elle doit l'être dans l'intérêt des créanciers inscrits.—Si cette opinion n'était pas suffisamment exprimée, il y aurait lieu à délibérer sur ce point; mais ce ne serait plus qu'un intérêt de rédaction. La commission, dans l'opinion que je viens d'énoncer, a-t-elle eu raison? s'est-elle conformée aux véritables principes? Elle le croit, Messieurs, et c'est l'opinion de la majorité de la commission que je viens soutenir.

D'abord, quelle est la position du saisissant? Il a frappé de saisie l'immeuble qu'il a mis sous la main de la justice. Le résultat de cette saisie, quel sera-t-il dans son opinion? C'est que la vente ayant lieu, la chaleur des enchères porterait l'immeuble à un prix assez élevé pour qu'il fût payé lui-même; c'est que si d'autres enchérisseurs ne se présentent pas, lui-même pourrait porter cet immeuble jusqu'à cette valeur, qui doit avoir pour résultat de le satisfaire.—Maintenant, que vient-on faire par une aliénation qui interrompt la poursuite? Ce résultat, auquel tendait le saisi, ne peut plus avoir lieu. L'immeuble est vendu à l'amiable, et il n'est plus possible de l'élever ainsi jusqu'au point où le créancier saisissant pourrait être payé.—Vainement, lui dirait-on : « mais vous vous trompiez dans vos calculs; mais l'immeuble ne serait pas parvenu à ce point, que vous auriez été satisfait dans votre créance. » Ce serait là une opinion qui pourrait être vraie, mais dont rien ne démontrerait la vérité. Le saisissant aurait toujours raison de dire, et nul ne pourrait le démentir : « Si la poursuite fût allée à son terme, j'aurais été payé. »

On vient donc détruire une espérance légitime, une expectative fondée sur un droit garanti par la loi. Pour détruire cette juste espérance, il n'est qu'un moyen, c'est de placer le saisissant dans la situation où il espérait se placer lui-même par le fait de sa poursuite, c'est-à-dire de le payer intégralement.—Je me demande d'où pourrait venir la contradiction fondée. Serait-ce de la part du saisi? Mais il n'a ici nul intérêt. Il doit au créancier saisissant autant et de la même manière qu'il doit aux créanciers inscrits. Serait-ce dans l'intérêt des autres créanciers qu'on se préoccuperait? Mais cette préoccupation ne peut venir de la position des créanciers inscrits, car les créanciers inscrits sont préférables. Quant aux créanciers chirographaires, on ne les connaît pas légalement. Ils n'ont qu'un moyen de se pourvoir et de faire connaître leurs droits, dans une procédure en saisie immobilière, ou pendant sa durée, ou lorsque la saisie immobilière a été terminée et que l'ordre s'ouvre. Pendant la durée de la saisie, le moyen légal de se manifester pour eux, c'est de faire une seconde saisie, de la faire transcrire en marge de la première; c'est de se présenter ainsi avec la faveur, avec le droit du saisissant.

Aussi entendons-nous que cette consignation s'étende à toutes les créances des créanciers saisissants, et postérieurement après l'adjudication; c'est dans l'ordre qu'il faut produire, et par un acte de production légale. Jusque-là les créanciers chirographaires sont ignorés, on n'a pas à s'occuper d'eux. Le créancier saisissant n'était pas leur mandataire, il n'avait pas procuration pour représenter une masse. Il n'y a pas de droits généraux, il n'y a que des droits individuels. Il n'y a qu'un immeuble saisi, il n'y a pas un individu frappé d'une incapacité générale.

Deux objections cependant doivent nous arrêter un instant, parce qu'elles ont été produites par des esprits très graves et dont l'opinion doit avoir beaucoup de poids pour nous.

On a dit d'abord : il peut arriver que l'aliénation volontaire faite ainsi au milieu de la saisie, et venant l'interrompre, ait pour résultat une notification au créancier qui est inscrit, dans tous les cas de ventes immobilières, afin de protéger l'immeuble acquis. La notification est précédée de la transcription, dans les quinze jours qui suivent la transcription. Le Code de procédure, art. 834, donne aux créanciers ayant une hypothèque antérieure et qui auraient négligé de l'inscrire, le droit de manifester leurs hypothèques par une inscription ainsi postérieure à la transcription.—Or, dit-on, il est impossible que des inscriptions postérieures détruisent toutes ces

espérances que le saisissant avait conçues.—Je réponds que cette objection prouverait trop, et par cela même il me semble qu'elle est peu concluante, car ce qu'on peut dire contre le créancier saisissant, on peut le dire aussi contre tous les créanciers inscrits. Des créances inscrites se sont manifestées par la voie légale qui leur est donnée pour faire connaître leurs droits. Cependant des créanciers ayant des hypothèques légales et privilégiées avaient jusque-là négligé leur inscription. Ils viennent prendre cette inscription dans les quinze jours de la transcription; ils seront préférés aux créanciers inscrits.—Conclurez-vous de là qu'il ne faut pas consigner la somme nécessaire pour payer les créanciers inscrits? L'argument n'a donc pas de valeur, puisque la conséquence en serait qu'il faudrait interdire l'aliénation, même pendant la durée de la saisie : aliénation, Messieurs, qui ne serait pas raisonnable; car, que peuvent demander le créancier inscrit et le créancier saisissant? Quelle est la base de leur action? C'est que l'on les paie l'un et l'autre; quand on vient éteindre leur créance, évidemment ils n'ont plus de droit parce que leur action n'a plus de base. Dès lors cette objection me semble disparaître et n'avoir pas la valeur que l'on paraissait y attacher. Il en est une autre qui a été produite, et qui se rattache à une discussion précédente. On disait : « Si une hypothèque est consentie postérieurement à la saisie et à sa transcription, cette hypothèque vient primer les droits du saisissant. Pourquoi donner au saisissant, dans le cas d'aliénation, une garantie, un avantage qu'il n'aurait pas dans le cas d'hypothèque? » Je réponds, Messieurs, que les positions sont tout à fait différentes, et qu'il ne faut pas confondre ici l'effet de l'hypothèque avec l'effet de l'aliénation. Le droit du créancier hypothécaire, quel est-il? C'est de poursuivre la vente de l'immeuble jusqu'au terme de cette vente. L'hypothèque consentie ultérieurement ne porte aucune atteinte à ce droit, et le créancier hypothécaire ultérieur le sait très bien : il s'y est attendu par la nature même de son titre; par la négligence qu'il a mise a ne pas faire rendre un jugement, il s'est attendu à être primé par le créancier hypothécaire antérieurement inscrit. (Bruit.)

Ainsi donc son espérance n'est nullement trompée : il a été imprudent, il a cru à la bonne foi de son débiteur. Voilà ce qu'il faut conclure de l'observation que l'on tire des résultats de l'hypothèque relativement aux droits du saisissant; mais il en est autrement dans le cas de l'aliénation. L'aliénation restreint le droit qui, dans l'hypothèque, existe tout entier. Le droit du saisissant est celui-ci : il peut poursuivre, jusqu'à ce qu'il soit payé, sur tous les biens de son débiteur, qui sont le gage commun de tous les créanciers, et, par conséquent, le gage du saisissant comme de tous les autres créanciers. C'est ce droit que l'on vient paralyser par une vente. La saisie demeurant dans le premier cas, on n'altère qu'une expectative, qu'une opinion, et dans celui-ci on altère l'action même du créancier, on la détruit, on la mine complétement.

Et que l'on ne dise pas : Le créancier saisissant peut avoir cependant le droit de surenchère dans le cas de vente amiable, et sans le défendre suffisamment, ce droit lui donnera toujours le moyen de faire monter l'immeuble a son juste prix.—Cette objection serait fondée sur une erreur, car dans le cas de la vente forcée, tout créancier, tout tiers même a droit de surenchérir; mais quand la vente devient amiable, alors le créancier qui n'a pas un titre hypothécaire ne peut pas surenchérir du dixième. Le Code civil ne donne la surenchère du dixième qu'au seul créancier inscrit. Vous voyez donc à quel point on altère la position du saisi.—Nous terminerons en faisant remarquer que la loi actuelle, bien que silencieuse sur les droits du saisissant, est cependant entendue en ce sens qu'il faut consigner non-seulement les créances inscrites, mais encore les créances du saisissant, parce que l'aliénation vient faire périr la saisie et cette possibilité qu'a toujours le créancier de se faire payer. La loi actuelle est ainsi interprétée. Nous avons seulement voulu transporter dans la loi ce qui est dans la jurisprudence, et lever tout doute sur un point qui me paraît devoir être hors de discussion; la rédaction nouvelle nous semble répondre à cette pensée en disant qu'il est nécessaire de consigner somme suffisante pour acquitter ce qui est dû et au saisissant, et aux créanciers inscrits. La commission attache ce sens à sa rédaction; elle persiste dans sa proposition.

M. de Golbéry. Je viens demander la suppression des mots : « Ainsi que celles du saisissant, » ou plutôt, je demande le retour au Code de procédure civile. Je vais donner lecture de l'art. 693 : — « Néanmoins, l'aliénation, ainsi faite, aura son exécution si, avant l'adjudication, l'acquéreur consigne somme suffisante pour ac-

quitter, en principal, intérêts et frais, les créances inscrites, et signifie l'acte de consignation aux créanciers inscrits. » — La raison de ma proposition sera facile à expliquer. Je crois qu'en ajoutant aux conditions établies dans le Code de procédure civile celle de désintéresser aussi le saisissant, le législateur fait une chose extrêmement dangereuse, et que, dans la pratique, on aboutirait souvent à l'impossible. Il est bien évident que le saisissant qui n'a pas d'hypothèque (et c'est de celui-là seul qu'il peut être question), que le saisissant, dis-je, quand l'ordre sera fait, ne viendra qu'après tous les autres créanciers inscrits; mais ici surgira la difficulté d'exécution: les chirographaires feront opposition, et demanderont à partager au marc le franc.

M. Parès. Ils ne le peuvent pas.

M. de Golbéry. Je vous demande pardon; pourquoi ne le pourraient-ils pas?

M. de Ressigeac. Je demande la parole.

M. de Golbéry. Il est impossible d'obvier à cet inconvénient. Vous dites qu'ils ne le peuvent pas; cette raison ne peut se fonder que sur la supposition que vous faites, que, parce qu'il est saisissant, il s'est créé à lui-même un droit qu'il n'avait pas, une espèce de privilége, une espèce de préférence qu'il ne tient pas de son titre, qu'il ne devra qu'à la poursuite. Son titre ne lui donne pas d'hypothèque; en vertu de quoi changez-vous sa position? Il a saisi, il n'est pas inscrit; il subira la loi commune des chirographaires. — Quant au dernier argument de l'honorable M. Pascalis, argument qu'il a puisé dans l'intervention possible des créanciers à hypothèque légale et dans l'application des art. 834 et 835 du Code de procédure, je dirai qu'il irait trop loin, car il irait tout droit à supprimer l'art. 693 du Code de procedure civile. En effet, que dit cet article? Qu'il suffira de consigner les sommes dues aux créanciers inscrits; le Code ne s'occupe pas des autres. Supprimer l'article, je crois que ce serait une innovation très dangereuse. S'il ne faut pas enlever au débiteur la faculté de se libérer, la loi lui doit faveur en ce seul point qu'elle doit protéger ses efforts pour parvenir à ce but. Je crois donc que la suppression des mots *et le saisissant* est ce qu'il y a de mieux à faire, et je la demande formellement; le comprendre parmi les créanciers dont les créances sont couvertes par l'aliénation, c'est accorder un prime aux poursuites en saisies immobilières.

M. Amilhau. Que la Chambre me permette un seul mot, et elle verra que ce que propose la commission est parfaitement juste. Dans l'état de la législation actuelle, comment pratique-t-on l'article du Code de procédure dont vient de parler M. de Golbéry? J'en appelle à tous ceux qui ont chaque jour l'occasion d'en faire l'application; on le pratique exactement comme la commission vous propose de le faire pratiquer désormais. Le saisissant n'est pas rejeté en dehors. — Pourquoi le saisissant est-il payé? Par une raison bien simple, c'est que, quoique créancier chirographaire, il est connu comme créancier inscrit; c'est qu'il a fait une poursuite pour arriver à la saisie des biens; c'est qu'il s'est mis à la tête de la poursuite; c'est qu'il occupe l'action, comme on dit. — Et certes le poursuivant est exposé à des inconvénients nombreux. Si la procédure est annulée, ce ne seront pas les créanciers chirographaires qui supporteront les frais, ce sera lui seul. — Toutes les chicanes, toutes les difficultés qui s'élèvent, le saisissant est obligé d'y répondre, et c'est précisément parce qu'il avait lutté pour arriver à la saisie des biens qu'on n'avait pas voulu qu'il fût le seul sans être payé, lorsque les créanciers hypothécaires le sont eux-mêmes. C'était un juste dédommagement des chances auxquelles il s'était exposé. Dans l'état actuel des choses, on le pratique ainsi, et je dis de plus que vous devez remarquer une chose que la simple raison indique. Pourquoi le créancier chirographaire a-t-il fait une saisie immobilière? Pour être payé. Il ne l'a pas fait uniquement pour le plaisir de faire une poursuite. Eh bien, c'est celui qui se serait exposé à tous les inconvénients de la poursuite que vous voudriez ne pas être payé? C'est lui dont la créance serait partagée avec tous les autres chirographaires? Cela me paraît impossible.

M. Dusollier. Je ne dois pas, ce me semble, me borner à discuter l'art. 687 dans la partie seulement qui regarde le paiement qu'on prétend devoir être fait au saisissant, ne fût-il pas créancier inscrit; mais je chercherai à établir le vrai sens de l'art. 687 entier; car je pense, je l'avoue, que le sens que lui a donné très clairement M. Amilhau, et qu'a paru lui accorder M. le Rapporteur lui-même, est entièrement opposé à celui qu'il doit avoir. Je ne sais si je me fais illusion, mais je soumets mes observations à la Chambre, elle en jugera. — En général, les orateurs que vous avez entendus ont supposé que cette consignation, faite après l'aliénation, devait avoir pour résultat nécessaire de faire payer, soit les créanciers actuellement inscrits, soit le sai-

sissant, lors même qu'il ne serait pas inscrit. Je dis qu'on doit attacher à l'article un sens entièrement opposé; et que soit que vous entendiez faire une loi nouvelle ou seulement répéter une loi déjà faite par le Code de procédure, l'interprétation de M. Amilhau admise, il faudrait s'empresser d'abroger la loi si elle existe, et qu'il faut la rejeter si elle n'existe pas. — Quel est le but véritable de la consignation qu'exige l'art. 687? — Il ne s'agit pas, Messieurs, du paiement à faire *nécessairement* des créanciers dès lors inscrits; il ne s'agit pas du tout non plus d'assurer pour tous les cas possibles le paiement des créances du saisissant; mais il s'agit purement et simplement d'obtenir une garantie de la bonne foi, de la sincérité de la vente, d'obtenir une sorte de cautionnement contre la fraude qui aurait pu être pratiquée entre le saisi et son acquéreur complaisant. En effet, Messieurs, permettez-moi de rappeler, d'après les règles les plus connues et les plus simples du droit, la suite nécessaire de cette aliénation faite après la transcription et avant l'adjudication. Le saisi vend son immeuble, et l'acquéreur en consigne le prix; cette consignation empêchera-t-elle quelques-uns des effets ordinaires et forcés de l'aliénation volontaire? En aucune façon; car si vous voulez qu'elle empêchât cet effet, il faudrait le dire, et cela n'est écrit nulle part, ni dans la loi, ni dans votre article qui, d'ailleurs, n'est sous ce rapport que la répétition du Code de procédure. — Ainsi, on vend, mais il n'y a là rien de définitif; on vend, et si l'acquéreur consigne, ce n'est pas précisément pour garantir le prix de la vente lui-même; car remarquez qu'un immeuble peut être vendu 30,000 fr.; et s'il y a pour 30,000 fr. de créances inscrites, et que le saisissant non inscrit soit créancier de 5,000 fr., il faut que l'on consigne 35,000 fr., de sorte que ce n'est pas, à proprement parler, le prix de la vente que l'on consigne.—Faites attention aussi que ce n'est pas précisément la somme consignée qui devra être payée; car, à la suite d'une vente, il n'y a qu'une chose de payable, c'est son prix. — Mais la consignation est faite pour garantir, par la difficulté qu'il y a à se procurer les deniers, contre la fraude possible et probable de la vente d'un immeuble déjà saisi. Ainsi il n'y aura à craindre ni vileté du prix, ni simulation de la vente de la part de l'homme qui aura consigné une somme assez forte pour payer toutes les créances inscrites. — Maintenant, la consignation ainsi faite, il y aura plus tard un ordre. Mais ce n'est pas la somme consignée qu'on distribuera, si cette somme est différente du prix que la vente obtiendra en fin de compte; c'est ce prix qu'on distribuera et non pas la somme consignée. — Ainsi, à la suite de la consignation, à la suite de l'aliénation, il doit y avoir transcription. — Avant la transcription, et dans la quinzaine qui la suit, il peut être pris des inscriptions. Voilà donc de nouveaux créanciers inscrits, des créanciers dont quelques-uns même sont privilégiés. — Il y a également lieu à faire la purge des hypothèques légales. — Mais la purge des hypothèques légales ne viendra qu'après qu'une autre formalité bien importante aura été remplie; elle ne viendra qu'après qu'on aura surenchéri, ou au moins rempli les formalités qui précèdent et provoquent la surenchère. — Il peut donc arriver, lorsque l'aliénation aura été faite, lorsque la transcription aura eu lieu, qu'il y ait une surenchère. Or, ce sera cette surenchère et les suites qui fixeront définitivement le prix à distribuer. — Eh bien, maintenant, je le demande, comment pourrez-vous arriver, avec la série nécessaire des différents actes dont je viens de parler, à regarder comme assurés soit le paiement des créances primitives inscrites, soit le paiement du créancier saisissant, inscrit ou non inscrit? Cela ne se peut pas. Il est très possible, quant aux créances qui étaient inscrites, et dont le montant a été consigné, qu'aucune d'elles ne soit payée, car elles seront peut-être primées par des priviléges ou des hypothèques légales; ne dites donc pas qu'on assure le paiement des créances inscrites en faisant la consignation. — Au surplus, comment s'exprime votre article? Il s'exprime dans les mêmes termes et dans la même phrase à l'égard du créancier qui a saisi et qui pourrait n'être pas inscrit, et à l'égard des créanciers qui sont déjà inscrits.

Voici en effet le texte de l'article proposé :

« L'acquéreur consigne somme suffisante pour acquitter, en principal, intérêts et frais, les créances inscrites, ainsi que celles du saisissant. » — On ne dit pas que la créance du saisissant sera payée, même quand les créances inscrites ne le seraient pas; on met tout dans la même catégorie, dans la même position. — Eh bien, du moment qu'il peut arriver qu'aucune des créances déjà inscrites ne soit payée, s'il survient plus tard des créances privilégiées qui passent avant elles, ainsi que je le disais tout à l'heure, comment voulez-vous qu'il reste une somme quelconque à employer

au paiement de la créance du saisissant qui n'est pas inscrit ?— Dans cette situation, que lui donnerez-vous à ce créancier saisissant ? sur quelle somme prendrez-vous ce qui lui est dû ? quelle somme aura-t-on à distribuer ? —Supposons une première aliénation montant à 20,000 fr.; une surenchère va plus tard élever ce prix à 30,000f.; vous distribuez ces 30,000 fr. à des créanciers inscrits. — Prélèverez-vous sur les 30,000 fr., qui sont le prix définitif de la vente, les 5,000 fr. que j'ai supposé former la créance du saisissant non inscrit? Evidemment, cela ne peut pas être. — Le prix d'un immeuble doit nécessairement d'abord être compté *aux créanciers inscrits*, et subsidiairement ensuite aux créanciers chirographaires; vous ne pouvez pas employer le véritable prix de la vente à désintéresser le créancier saisissant qui n'est pas inscrit.

Maintenant il y a une consignation, une somme a été déposée par l'acquéreur; mais faites donc attention qu'il faut que l'acquéreur qui ne restera pas propriétaire lorsqu'une surenchère l'aura dépouillé, faites attention qu'il faut qu'il puisse retirer la somme qu'il avait consignée en vue et comme garantie d'une acquisition qui ne lui demeure pas. — En effet, Messieurs, à quel titre voudriez-vous qu'un acquéreur qu'une surenchère va évincer fût obligé de laisser une portion quelconque de la somme qu'il a consignée pour l'employer à désintéresser le créancier saisissant ? — Il me paraît donc bien évident que le prix définitif de la vente qui interviendra sur la surenchère doit seul être attribué d'abord aux créanciers inscrits, et subsidiairement au créancier chirographaire. — Vous voulez que, parce que l'acquéreur a eu l'espoir de rester propriétaire, on lui impose l'obligation de payer le créancier saisissant. — Vous voulez que lui, qui n'est pas obligé de payer les créanciers inscrits, soit tenu de payer un créancier chirographaire ? — Messieurs, cela serait contraire à toute espèce de règle. — Si vous ne l'entendez pas ainsi, il faut nécessairement regarder l'article comme n'établissant aucun droit définitif au profit des uns ou des autres. Il faut que la somme soit consignée comme un simple cautionnement qui n'a plus d'objet, et qui devient inutile du moment où est intervenue une surenchère et lorsque l'immeuble a passé en d'autres mains.

Lorsque M. Amilbau disait tout à l'heure qu'il avait vu toujours cela se pratiquer, je crois que ses souvenirs manquent d'exactitude, et que quelques espèces rapprochées de la nôtre, mais non identiques à elle, l'auront induit en erreur. Il y aurait injustice, lorsque le prix de l'immeuble ne pourra pas désintéresser tous les créanciers inscrits avant ou après l'aliénation, de forcer l'acquéreur à payer le saisissant sur une somme déposée par lui provisoirement seulement à titre de garantie. Je ne pense pas que la question ait jamais été résolue dans ces termes. — Je crois donc qu'il n'est pas nécessaire de faire dans l'article le retranchement que M. de Golbéry demandait tout à l'heure. — M. de Golbéry ne veut pas que l'on consigne le cautionnement du saisissant; moi je demande qu'on le consigne; et dans le cas où l'acquéreur ne serait pas dépouillé par une surenchère subséquente, le saisissant aura plus de chances d'être payé que si la consignation ne s'était élevée qu'au chiffre des créances inscrites.

Mais vouloir que par cela seul qu'il y a eu consignation, et même en cas de surenchère qui aura fait passer l'immeuble en d'autres mains, le saisissant chirographaire soit payé, pendant que des créanciers inscrits pourraient perdre une très forte partie et même la totalité de ce qui leur serait dû, ce serait vraiment donner envers et contre tous un privilége exagéré au créancier qui aurait eu le bonheur de saisir; et il vaudrait mieux rejeter l'article proposé et abroger l'article 693 du Code de procédure, que de les interpréter ainsi.

M. le Président. Je crois devoir donner connaissance à la Chambre d'un amendement de M. Lherbette, afin d'appeler sur cet amendement les méditations de chacun.

Cet amendement est ainsi conçu :

« Néanmoins, l'aliénation ainsi faite aura son exécution si, avant l'adjudication, l'acquéreur consigne somme égale au montant en principal, en intérêts et frais, au montant des créances inscrites, et de celles des faillites, et signifie à tous l'acte de consignation.

La Chambre voit que le principe de l'amendement, conforme à l'opinion qui vient d'être développée par M. Dusollier, tendrait à faire décider que la somme n'est pas acquise au saisissant ni aux créanciers inscrits, mais que c'est seulement une détermination de quotité qu'il s'agirait d'établir dans l'article.

Il y a donc deux amendements en présence : celui qui maintient l'article avec un

changement de rédaction qui, dans l'intention de son auteur, lui donnerait un autre sens; et l'amendement de M. de Goibéry qui maintient l'article tel qu'il est, mais en retranchant le mot *saisissant*.

M. Quénault. Je demande, moi, la suppression de l'article.

M. Boudet. Je propose, par amendement, la suppression des trois articles.

M. le Président. Ce n'est pas là un amendement. On votera sur les amendements et ensuite sur les articles, et ceux qui voudront les repousser voteront contre.

M. de Kerbertin. Messieurs, en examinant pour la première fois l'art. 687 de la loi actuelle, j'avais peine à me rendre compte de l'espèce de privilége qu'il accorde au saisissant; j'étais même peu disposé à lui donner mon suffrage. Cependant de mûres réflexions m'ont convaincu que ce système est non-seulement *juste*, mais qu'il est d'une *nécessité absolue :* je pense que vous le reconnaîtrez comme moi tout à l'heure. — Lorsqu'une saisie est régulièrement exercée, le saisissant a le droit incontestable de la pousser à son terme. — Personne ne peut empêcher le saisissant de procéder à la vente; il n'y a qu'un moyen de l'arrêter, c'est de désintéresser le poursuivant. — Cependant, après avoir posé le principe que le saisi ne peut vendre volontairement son immeuble après la transcription de la saisie, on vous propose d'admettre (comme le fait le Code de procédure) une *exception* à cette règle générale: c'est de maintenir l'aliénation *postérieure, moyennant une consignation*. — A qui profitera cette consignation? — Aux créanciers inscrits! Je le veux bien; pourtant je pourrais dire que cette précaution ne leur est pas nécessaire; car leurs inscriptions conservent leurs droits tout aussi bien sur le prix de la vente volontaire que sur le produit de la vente forcée. — Toutefois, je ne m'oppose pas au *surcroît de garantie* qu'on veut leur donner. — Mais avant tout, il faut, *si vous voulez donner effet à l'aliénation postérieure*, si vous voulez arrêter les suites de la saisie, il faut, dis-je, désintéresser le saisissant; sans cela vous aurez manqué votre but, la saisie continuera; car le saisissant dira toujours : Que m'importe la vente volontaire, postérieure à la transcription; j'ai le droit de continuer mes poursuites, et je procéderai à la vente. — Je ne connais pas, Messieurs, à moins d'un arbitraire qui certainement vous répugnerait, le moyen de se soustraire à cette conséquence. La loi actuelle lui défendra-t-elle de passer outre? Ce serait d'abord une violation du principe admis dans toutes les législations, que la saisie doit suivre son cours, si le saisissant l'exige, à moins que celui-ci ne soit payé.

En second lieu, ce serait enlever toutes les ressources au saisissant simple créancier chirographaire; car, empêché de donner suite à la saisie, il n'aurait pas même le droit de surenchérir, puisque vous savez que les créanciers inscrits ont seuls le droit de surenchérir, *en matière de vente amiable*. — Ainsi, contre les principes admis de tout temps, on voudrait empêcher une saisie régulière de recevoir son effet; on enlèverait au saisissant tous moyens de se faire payer, puisque, s'il est créancier chirographaire, il ne pourra pas surenchérir. — Il y a plus; on consommerait une injustice telle qu'elle irait jusqu'à lui faire perdre *même ses frais*. (Dénégations.) J'entends dire que les frais seraient privilégiés. Je vous en demande bien pardon; les frais ne sont privilégiés que lorsqu'il y a vente *en justice*, et ici il ne resterait qu'une vente *volontaire*. Le saisissant perdrait donc les frais de son commencement de saisie. — Ainsi, Messieurs, il ne faut pas se dissimuler toute la portée de l'article présenté par la commission. Il me semble que l'un de nos honorables collègues, M. Dusollier, a commis bien une erreur. Il a dit : Pourquoi vous inquiéter? La consignation voulue par l'art. 687 ne sera qu'une sorte de cautionnement, qu'une garantie de la bonne foi de l'acquéreur; plus tard viendra l'ordre ou la distribution. — C'est bien pour les créanciers inscrits. Quant à eux, la consignation aura ce caractère, car elle ne dispensera pas d'ouvrir un ordre auquel pourront se présenter les autres créanciers inscrits postérieurement, tels que ceux porteurs d'hypothèques légales. — Mais quant au saisissant, il ne s'agit pas d'une simple garantie, d'un simple cautionnement. Dans l'esprit du projet de loi, conforme aux règles de la justice, il faut qu'il soit désintéressé. S'il ne l'est pas, vous donnez un effet illusoire à l'aliénation postérieure, vous n'arrêtez pas la saisie; le saisissant aura toujours le droit de dire : L'aliénation *postérieure* ne peut pas m'être opposée. Je ne suis pas désintéressé, vous ne pouvez pas m'empêcher de vendre.

Je me réunis de tous mes efforts au système de la commission, et je dis avec elle que le saisissant doit être payé dans toutes les hypothèses. Ainsi, il faudra qu'il le soit, même quand le prix de la vente volontaire serait insuffisant pour payer tous

les créanciers inscrits; il faudra qu'il le soit, même dans le cas de survenance de nouvelles inscriptions : il devra être payé, quand même l'acquéreur serait amené à délaisser l'immeuble, dans le cas enfin où l'acquéreur serait dépossédé par surenchère. En un mot, le saisissant sera payé, en sus du prix fixé par le contrat, et à part les droits des autres créanciers. — Vous faites là, me dira-t-on, une condition bien dure à l'acquéreur! Il ne pourra pas s'en plaindre, car il l'aura connue. Qui l'a prié de s'immiscer dans la saisie? Qui le forçait à s'interposer entre le débiteur et le saisissant? Pourquoi acheter un immeuble saisi? Il aura créé lui-même son sort; ne le plaignez donc pas. — L'acquéreur, je le répète, aura connaissance des conditions de la loi; il saura qu'un immeuble frappé de saisie ne peut être acheté qu'à charge de désintéresser le créancier saisissant; il n'aura donc nulle plainte à émettre; personne n'aura forcé sa volonté : ne déplorez donc pas sa position.—Je concevrais, toutefois, un autre système, si vous trouvez trop dur celui de la commission; ce serait de revenir à la rigueur du principe de l'art. 686; de défendre toute aliénation postérieurement à la transcription; de renoncer à l'exception proposée par les articles suivants.—Pour moi, je préfère l'avis de la commission; je le trouve le meilleur : car, dans l'intérêt du saisi et de la masse de ses créanciers, il vaut mieux laisser au débiteur la faculté de se libérer et d'empêcher les frais d'une vente en justice. C'est précisément dans ce but que, malgré le principe général consacré par l'art. 686, l'article que nous discutons permet l'aliénation postérieure, sous certaines conditions. — Mais, encore une fois, si le système de la commission, que j'appuie, que je trouve très sage et conforme aux véritables principes, n'était pas admis par vous, vous seriez réduits à retrancher du projet de loi l'art. 686 et les deux articles suivants. — Si vous pensez, avec moi, que la faculté de l'aliénation postérieure doit être conservée, ce qui est de l'intérêt de tout le monde, puisqu'il est à désirer que le malheureux saisi puisse opérer sa libération et empêcher les frais de la saisie en vendant l'immeuble à l'amiable, ce ne peut être, du moins, qu'à condition que le saisissant sera désintéressé. Sans cela, je ne cesserai de le dire, vous ne parviendriez pas au but que vous vous proposez, celui de maintenir l'aliénation postérieure; elle n'aurait pas d'effet, car, malgré vous, le saisissant non désintéressé continuerait ses poursuites et procéderait à la vente. — C'est dans ce sens que l'honorable M. Amilhau vous disait hier, avec juste raison, que, dans la pratique, ce que vous regardez comme l'introduction d'un privilége avait ordinairement lieu. Sans cela, il arrive ce que j'ai vu moi-même : des saisissants auxquels on opposait l'aliénation postérieure *sans les solder* s'entêtaient à continuer leurs poursuites, et les tribunaux reconnaissaient l'impossibilité de leur ôter ce droit.

Un membre. C'est qu'on n'avait pas consigné?

M. de Kerbertin. Oui, sans doute; mais la consignation n'est efficace qu'autant qu'elle assure le paiement. Sans cela rien ne peut empêcher le cours de la saisie.— Je me résume en deux mots. J'appuie la proposition de la commission. Je crois que le principe présenté par elle est conforme aux règles de la justice et de l'équité; je pense que c'est le moyen que vous devez adopter vous-mêmes, et je vous prie, Messieurs, de voter l'art. 687 tel qu'il a été rédigé.

M. Lherbette. Je demande la parole sur l'ordre de la discussion.

M. le Président. La parole est à M. le garde des sceaux. Mais auparavant il est nécessaire de faire connaître à la Chambre les amendements qui ont été déposés, afin que la discussion suive un ordre régulier. — D'une part, M. Renouard propose de remplacer les art. 687, 688 et 689 par cette seule disposition :— « Néanmoins, l'aliénation faite par le débiteur aura son effet, si, avant l'adjudication, l'acquéreur a obtenu *la* ratification du poursuivant et de tous les créanciers inscrits. »—Il est évident que le but de cet amendement, dans la réalité, est le rejet des art. 687, 688 et 689, remplacés seulement par une disposition qui peut être regardée plus ou moins comme appartenant au droit commun. Voilà le premier amendement, et c'est celui qui s'éloigne le plus du projet.

Ensuite, indépendamment de la rédaction de la commission, il y a les amendements suivants : d'abord celui de M. Lherbette, qui tend à remplacer ces mots : « somme suffisante pour acquitter les créances inscrites et pour désintéresser le saisissant, » par ceux-ci : « une somme égale au montant des sommes inscrites; » amendement qui, de l'aveu de son auteur, a pour but de décider que la consignation n'est nullement attributive au profit soit des créanciers inscrits, soit du saisissant. — Vient ensuite

l'amendement de la commission, qui, dans son esprit, renferme non-seulement la consignation, mais encore le caractère attributif de cette consignation. Et cet amendement de la commission est lui-même sous-amendé par M. Legrand, qui veut qu'indépendamment de la consignation, il y ait encore paiement. — Enfin, un amendement de M. Maurat-Ballange, qui ajoute : « sauf à se présenter à un ordre qui pourra être ouvert, et à faire valoir ses droits comme étant subrogé aux créanciers désintéressés. »

Maintenant la parole est à M. le garde des sceaux.

M. le garde des sceaux. La série des amendements dont vient de rendre compte, d'une manière si lucide, M. le président, vous prouve que depuis deux jours nous discutons plutôt les espèces particulières et l'application des principes que les principes eux-mêmes. Je crains que la Chambre n'ait été appelée jusqu'ici à discuter, à examiner et à juger plutôt des procès qui doivent se présenter d'après un ensemble de principes de droit que des principes spéciaux à la saisie immobilière.—A mon sens, la difficulté gît surtout dans un seul mot, c'est que l'article de la loi primitive, conservé par la commission, se sert de l'expression *consignation*, au lieu de se servir d'une autre expression qui pouvait s'y trouver soit en termes formels, soit indirectement, celle de *paiement*. Et, en effet, que viennent dire les auteurs du projet de la commission? Ils viennent prétendre que le poursuivant, qu'il soit créancier hypothécaire ou chirographaire, dès le moment qu'il a pratiqué la saisie, a droit de la mener à fin, que, si on l'arrête dans sa poursuite, sans le désintéresser, on le prive injustement de l'espérance qu'il avait conçue, et que cette espérance ne peut pas être trompée par la loi.—Tel est le raisonnement sur lequel se fondent et la commission et ceux qui ont soutenu son amendement. Si je ne me dissimule pas toute la gravité de ce raisonnement, je ne me dissimule pas non plus tout ce qu'il y a de fâcheux dans une attribution de propriété pour le poursuivant, si la somme destinée à le désintéresser se trouve déposée à la caisse des consignations. — Et en effet, Messieurs, la question est de savoir si le dépôt qui représente non pas seulement la créance du poursuivant, que je suppose un créancier chirographaire, mais encore le montant des créances inscrites; si ce dépôt, dis-je, entraîne attribution de propriété pour le poursuivant et pour les créanciers inscrits. Je dis, Messieurs, que jamais on n'a pu aller jusque-là sans violer tous les principes de la matière.

Voyons d'abord l'art. 693, Cod. proc. Cet article porte que l'aliénation n'aura son effet qu'autant que le montant des créances inscrites aura été déposé. Il n'est pas question du montant de la créance du poursuivant.—Je viens d'abord demander à la Chambre s'il est possible de conclure qu'il y ait dans cette disposition primitive une véritable attribution de propriété en faveur du créancier inscrit. Pourquoi la consignation est-elle faite? pour conserver les droits apparents. Mais c'est à l'ordre qu'on vérifiera les apparences. Voilà le vrai sens de la loi actuelle. La somme consignée ne doit sortir de la caisse des dépôts et consignations qu'au moyen d'un ordre du bordereau de collocation, bordereau qui ne devait avoir d'effet qu'après que l'on serait fixé sur la nature et la quotité de la créance. Faut-il maintenant examiner l'état de la jurisprudence dont on a beaucoup parlé? Des questions se sont présentées dans lesquelles l'aliénation volontaire avait suivi la saisie. On n'avait déposé que le montant des créances inscrites, et il était arrivé que la saisie avait été faite à la requête d'un créancier chirographaire.—Les tribunaux ont eu à prononcer. Le créancier poursuivant disait : Il ne suffit pas de pourvoir aux créances inscrites; moi aussi j'ai un droit, il faut donc aussi que l'on dépose le montant de ma créance. Les tribunaux ont aussi déclaré qu'il fallait déposer à la caisse des dépôts et consignations non-seulement le montant des créances inscrites, mais aussi le montant de la créance chirographaire du poursuivant. Est-ce que les tribunaux ont entendu attribuer à cette somme déposée un droit autre que celui qu'ils avaient attribué aux créances inscrites. Non, ils ont voulu faire une seule et même chose, ils ont voulu les placer sur la même ligne; et comme il n'y avait pas d'attribution de propriété relativement aux créances inscrites, il n'y en a pas eu non plus pour la créance chirographaire du poursuivant. Voilà la question que l'on a traitée. Maintenant, quelle est celle qui nous occupe? Nous étions appelés à examiner, non pas si le montant de la créance chirographaire serait déposée, mais quel droit pourrait avoir le créancier chirographaire poursuivant la saisie sur la somme qui serait déposée à la caisse des dépôts et consignations —Voilà la question que nous avons eu à examiner. Ici nous n'avons pas été d'accord. La commission est venue dire : Nous l'entendons en ce sens qu'il y aurait attribution de

propriété. D'autres orateurs ont déclaré que la somme serait déposée, et qu'elle serait délivrée à qui de droit au moment où la caisse devait se dessaisir.—Eh bien, je le déclare pour mon compte, autant je trouve qu'il serait juste de désintéresser le créancier poursuivant, autant je trouve, au contraire, impossible de dire que, malgré les événements postérieurs qui pourraient survenir après le dépôt à la caisse des consignations, le créancier poursuivant, quoique chirographaire, aura cependant un droit exclusif sur les sommes déposées.—Remarquez, Messieurs, toute la gravité de la question que soulève la commission, toutes les conséquences de la solution qu'elle lui donne. J'ai examiné cette question d'attribution de propriété relativement à la somme consignée. On ne l'a jamais examinée que dans le concours du poursuivant, créancier chirographaire, avec d'autres créanciers chirographaires aussi qui, avant que la caisse des consignations ne soit dessaisie, forment opposition, et on a pu s'inquiéter assez peu du sort des créanciers chirographaires qui viennent ainsi faire des oppositions. Oui, on a pu dire : la saisie n'a pas été faite pour les créanciers chirographaires ; ils ont gardé le silence. Au contraire, le créancier poursuivant a agi quand il y avait danger de voir disparaître le gage qui restait ; on peut donc préférer le créancier poursuivant aux autres créanciers chirographaires. — Messieurs, ce n'est là qu'un côté de la question ; il faut l'envisager sous les autres côtés. Vous mettez toujours le créancier poursuivant en concours avec les autres créanciers chirographaires; mais ce concours peut exister avec des créanciers d'une autre classe.

Permettez-moi, Messieurs, de développer aujourd'hui cette pensée : l'article 384, Code de proc., déclare que, dans la quinzaine de la transcription de l'acte translatif de propriété, certains créanciers ayant hypothèque pourront prendre inscription. Cette garantie accordée pour un temps, seulement aux hypothèques judiciaires et conventionnelles, est donnée plus largement aux vendeurs, aux cohéritiers, et enfin subsiste à l'égard des hypothèques légales, tant que la purge n'en a pas été opérée. Eh bien, je suppose qu'en présence de l'attribution de propriété de la somme consignée au créancier poursuivant, je suppose qu'il soit pris des inscriptions et par les créanciers ayant hypothèque judiciaire, et par les créanciers pour prix de ventes, ou bien encore au nom des mineurs et des femmes mariées. Vous irez donc jusqu'à méconnaître un privilége qui, cette fois, n'est pas douteux. Et, prenez-y garde, ce n'est pas seulement pour le créancier poursuivant que la consignation a eu lieu : on a consigné aussi le montant des créances inscrites. — Admettez que le mineur et la femme mariée viennent prendre la totalité des sommes réservées aux créances inscrites, les créanciers inscrits se verront dépouillés de tout droit de propriété sur cette somme, et le créancier poursuivant, simple chirographaire, obtiendra, en vertu de l'attribution de propriété, le montant de la créance ! C'est impossible; vous n'irez pas jusque-là. Par conséquent il faut dire qu'il n'y aura pas attribution de propriété. Savez-vous ce qu'il y aurait de plus sage à faire? Toute la difficulté vous vient de ce qu'il y a à décider sur cet article des questions de droit très compliquées, dont la solution dépend de la combinaison et de l'ensemble d'une foule de principes divers épars dans notre Code de proc., épars dans notre Code civil. Il résulte de là que nous sommes naturellement portés, quand un article se présente à notre sanction, à en examiner toutes les conséquences. C'est un penchant naturel que je conçois très bien, mais auquel il faut résister. Il faut distinguer dans la loi ce qui est du domaine du législateur et ce qui est du domaine des tribunaux. La question que nous traitons, celle d'attribution de propriété, je ne dirai pas de privilége, parce que cela répugne à ceux-là même qui veulent établir cette prime, cette question rentre dans le domaine des tribunaux et non pas dans celui du législateur. Selon moi, on aurait beaucoup mieux fait, sans soulever cette difficulté, de dire : « Il y a une saisie, elle doit être continuée; et l'aliénation volontaire, ne pourra être validée que si l'on vient déposer à la caisse des consignations le montant des créances inscrites et de celle du poursuivant. »

Comment sera faite la distribution? D'après les principes de droit commun, qui se trouvent non-seulement dans le Code de proc., mais encore dans le Code civil; peut-être pourrait-on sortir d'embarras en disant que l'article de la commission peut être admis; que l'amendement de M. Lherbette, qui se rapproche assez de cet article, peut être admis. Ainsi, en déclarant qu'on n'a pas entendu créer une attribution de propriété au profit du créancier poursuivant, on laisserait par conséquent les choses sous l'empire du Code de proc.—Veut-on qu'il en soit autrement? J'ai montré que, lorsque la somme était consignée, il n'était pas possible qu'on arrivât à déclarer l'attribution de propriété pour le poursuivant ; des circonstances surviendront dans les-

quelles il sera impossible de le déclarer ainsi. Je reconnais que le créancier poursuivant est là, usant d'un droit légitime, qu'on ne peut pas le dépouiller de son droit sans le désintéresser; eh bien, au lieu de déclarer que la somme devra être consignée, payez-le, et personne n'aura le droit de se plaindre; car, en définitive, il est créancier : s'il reçoit, il reçoit ce qui lui est dû. Ceux qui ne se sont pas présentés pour obtenir leur paiement avant le poursuivant ont-ils à se plaindre? ils sont créanciers chirographaires, ils n'ont pas parlé, ils n'ont pas formé une seconde saisie, ils ne sont pas opposants à la saisie, ils ont été négligents, ils n'ont pas à se plaindre. Sont-ce les créanciers hypothécaires? ceux-là n'auront pas à souffrir de ce paiement, puisque l'immeuble est là; il n'est pas purgé, et, relativement à eux, il n'y a aucun dommage.—Voilà donc la solution de la difficulté. Ou bien il faut déclarer que la question est du domaine des tribunaux et adopter l'article avec cette déclaration, ou bien il faut le rédiger de telle sorte que la saisie cesse, si le créancier poursuivant reçoit ce qui lui est dû.—Tout à l'heure j'entendais parler d'un article que l'honorable M. Vivien se proposait de soumettre à la Chambre. Cet amendement pourrait trancher toute difficulté si l'aliénation volontaire avait pour effet d'amener la radiation de la saisie. Comment obtiendra-t-on cette radiation? Par le concours de deux volontés.—Il faut nécessairement que le créancier poursuivant soit désintéressé en recevant la somme qui lui est due, et que les créanciers inscrits donnent leur consentement à la radiation. Qu'ils soient payés ou non, du moment qu'ils donnent leur consentement il n'y a plus de cours de saisie, puisque le créancier poursuivant est désintéressé. On conçoit très bien cette hypothèse et le moyen de sortir d'embarras. —Je conçois très bien aussi qu'on laisse la question entière relativement à la consignation, si on la maintient; mais je ne concevrai jamais qu'on puisse dire qu'il y a attribution de la propriété de la somme déposée au profit du poursuivant ou de qui que ce soit.

M. le Président. La parole est à M. Debelleyme, au nom de la commission.

M. Tesnières. Il faut accorder la parole contre M. le ministre.

M. Debelleyme. Je suis en opposition avec M. le garde des sceaux. — M. le garde des sceaux vous a dit, en commençant, qu'il ne fallait pas juger des questions de droit, mais qu'il fallait remonter aux principes. Eh bien, je vais suivre son exemple, et appliquer son précepte; je vous rappellerai quelques principes dont je ferai l'application à la difficulté qui se présente. Ces principes, je les puiserai moins dans la loi que dans la raison commune, et j'espère qu'ils seront compris par les honorables membres qui sont le plus étrangers au droit. — Il est un premier principe, c'est que les biens d'un débiteur sont le gage commun de tous ses créanciers, quelle que soit la nature, la qualité de leurs créances. Voilà un principe fondamental et certain auquel on ne peut pas porter atteinte.

Comment s'exerce ce droit? La loi vous dit que le créancier qui a un gage sur les biens de son débiteur exerce son droit sur le gage commun par la saisie ou il saisit sur ce gage, et qu'il se paie par la vente. La raison dit encore qu'on ne peut pas, soit qu'il s'agisse de meubles, soit qu'il s'agisse d'immeubles, aller prendre une partie ou des immeubles ou du mobilier. C'est donc par la vente que les écus prêtés sont remplacés par d'autres écus. — Ainsi le gage commun entraîne comme conséquence absolue le droit de saisir, et le droit de saisir constitue également comme conséquence absolue le droit de vendre. — Ce principe bien constaté, je comprends qu'il y a différentes natures de créanciers. C'est encore la raison écrite. — Vous avez des créances qui, par la nature, doivent être privilégiées; tels sont les frais de justice faits pour arriver à la vente, et qui sont dans l'intérêt commun des créanciers; le vendeur, pour le restant du prix. — Il y a ensuite une autre nature de créances, les créances hypothécaires; et si les hypothèques sont de droit civil, la raison hypothécaire est du sens commun. — On a dit : si, dans le doute sur la solvabilité ultérieure, le prêteur prend des sûretés (si le droit civil peut inventer des sûretés), ce créancier sera préféré au créancier qui n'en aura pas pris et qui aura suivi la foi de son débiteur. Je comprends qu'avec la publicité il y ait un droit de préférence pour les créanciers hypothécaires. Enfin viennent les créanciers chirographaires qui se divisent en deux catégories : ceux qui ont un titre paré ayant force exécutoire; ceux qui ne peuvent pas agir de suite contre le débiteur parce qu'ils n'ont pas d'acte exécutoire.

Maintenant j'arrive à la question relative aux droits du créancier saisissant non hypothécaire, non privilégié, mais qui saisit en vertu d'un titre paré. Ce créancier a tous les biens meubles et immeubles de son débiteur pour gage, il a le droit de les

saisir, et la conséquence de cette saisie est la vente. — Maintenant, que dirait la raison commune si l'un proposait ceci : un créancier qui a un contrat notarié, sans hypothèque, mais avec force exécutoire, saisit l'immeuble qui est son gage, et poursuit la vente, seul moyen d'être payé ? Eh bien, le saisi est dépossédé par la dénonciation et la transcription, il est séquestre ; il ne peut recevoir les loyers immobilisés ; il ne peut aliéner, principe général ; il perd la jouissance même ; il n'a plus la libre disposition de sa chose. Le saisi vendra volontairement son immeuble à un acquéreur fictif ou réel, peu importe ; cet acquéreur déposera somme suffisante pour payer les créanciers inscrits, et le créancier saisissant n'aura rien que les frais. — Est-ce là reconnaître le principe général que les biens d'un débiteur sont le gage qu'on a le droit de saisir et d'arriver à la vente ? — Est-ce que la loi a dit qu'en matière de ventes d'immeubles on ne paierait que les créanciers inscrits ? Comment, vous voulez qu'en payant le montant des créances inscrites on puisse dépouiller le saisissant ? — Je le demande, est-ce que la loi, est-ce que la simple raison ne s'y opposent pas ? — Dès que vous concédez en droit la faculté de saisir l'immeuble pour arriver par la vente au prix réel et nécessaire pour le paiement, il est impossible qu'en satisfaisant les créanciers inscrits on enlève au créancier saisissant son droit. — Voilà pour les principes et la simple raison. — Mais, que resterait-il au créancier saisissant, qui serait ainsi dépouillé de sa saisie, de son droit et de son gage ? — C'est ici, selon moi, la plus forte raison. — Est-ce que vous lui donnez le prix de l'immeuble ? Quel est le prix d'un immeuble ? C'est celui de la vente en justice ; nous n'avons pas d'autre manière d'apprécier le prix. La vente volontaire ne donne pas la juste valeur ; le prix réel ne peut résulter que de la chaleur des enchères, contradictoirement avec toutes les parties intéressées. Non, Messieurs, on ne dépose pas un prix réel, débattu contradictoirement avec les créanciers. C'est là ce qu'il faut bien définir : ce n'est pas d'un prix réel qu'il s'agit, c'est la déclaration d'un prix par un débiteur saisi. — Le prix est ce qui a été débattu avec les créanciers, reconnu avec tous les créanciers inscrits. — Comment ? lorsqu'il y a saisie, lorsqu'il y a dépossession, lorsque c'est mon gage, lorsque j'ai mis ce gage sous la main de la justice, le propriétaire dessaisi, mon débiteur, ira dire à son voisin : « Mon immeuble vaut 300,000 fr., je vous le donne pour 250,000 fr., montant des créanciers inscrits ; je recevrai 50,000 fr. en dehors du contrat, et le saisissant sera privé de son gage et tenu d'accepter ce prix ! — Non, cela n'est pas admissible, cela n'est pas juste, ni à l'égard du saisissant, ni à l'égard des créanciers. Le droit de surenchérir prouve que ce peut ne pas être le véritable prix. Certainement, ce n'est pas le prix légal ; le débiteur saisi a fait un contrat étranger au saisi, vous ne pouvez donner à mon gage un prix réel, et vous avez fait un prix qui peut être beaucoup au-dessous de la valeur véritable. — Ce n'est pas un prix légal forcé, au regard des créanciers qui ont d'autres voies pour l'attaquer, notamment celle des surenchères. — Une telle vente, passée au préjudice du saisissant, ne saurait l'obliger ; c'est *res inter alios acta* ; vous ne pouvez m'enlever mon gage en vertu d'un contrat particulier auquel je suis resté étranger.

Première observation. Pourquoi n'admettre au partage en ce cas que les créanciers inscrits, et repousser le créancier saisissant ? — Celui qui a saisi le gage commun a droit de faire fixer un prix véritable, débattu avec lui à la chaleur des enchères ; car je ne connais pas d'autre moyen pour déterminer la véritable valeur d'un objet vendu. — Vous dites que le saisissant peut surenchérir ? Oui, sans doute, si n'étant que chirographaire, il se fait inscrire dans les délais. — Mais voyez la différence énorme. Il m'est dû 20,000 fr. ; je suis primé par 250,000 fr. de créances résultant de bons contrats notariés ; l'immeuble vaut 300,000 fr.. il n'est vendu que 250,000 fr. ; vous voulez me forcer à surenchérir, et pour cela il faut que je me rende éventuellement acquéreur de l'immeuble ; mais moi, créancier de 20,000 fr., je n'ai pas le moyen de payer un immeuble 300,000 fr. — J'ai un titre exécutoire, j'ai exercé mon droit avant la vente faite par mon débiteur, j'ai saisi son bien, je me suis emparé de mon gage, il ne peut le détourner à mon préjudice, pas plus qu'on ne pourrait détourner un meuble saisi sur mon débiteur. — Il est certain que la surenchère n'est pas une ressource ; le saisissant n'use que de son droit de saisir et faire vendre comme créancier porteur d'un titre paré. — Après avoir rappelé tous ces principes, qui me paraissent constituer les droits du saisissant, j'examine les objections qui ont été présentées par M. le garde des sceaux. — On dit : Mais ce créancier qui n'a pas d'hypothèque et d'inscription n'a pas le droit de suivre l'immeuble, il n'a pas de préférence, c'est sa faute, tandis que les autres suivront l'immeuble et obtiendront préférence sur le prix.

Je répéterai que le saisissant ne réclame que les droits qui appartiennent aux créanciers porteurs d'un titre paré; il ne demande pas à suivre entre les mains d'un tiers, il a saisi avant le passage de la propriété dans les mains du tiers.

J'arrive à l'observation relative aux hypothèques légales. S'il est établi qu'il n'y a pas de prix légal, qu'il n'existe qu'une convention qui ne peut préjudicier aux droits des créanciers, l'acquéreur volontaire s'expose à tous les risques de son acquisition; et s'il survient des hypothèques légales, l'immeuble n'est pas libéré.—M. le garde des sceaux a critiqué beaucoup ce mot de *consignation*, surtout s'il a le sens d'une consignation et d'une attribution. Il nous a demandé si notre intention était de faire une attribution aux créanciers inscrits.—Avant de répondre à cette objection, qu'il me soit permis de dire que tous les auteurs sans exception sont d'accord sur cette question; et l'opinion de la commission que je défends est celle de tous les auteurs qui ont écrit sur cette question. J'ai tort de dire *écrit*; j'aurais dû dire qui ont *indiqué* cette question; car personne ne l'a traitée à fond, parce qu'on n'y voyait pas de difficultés, tant il était raisonnable de dire que quand un individu a une mainmise en vertu d'un titre paré, on ne peut pas interrompre son action et détourner son gage sans l'avoir payé.—La question ne s'est pas même présentée : il n'y a pas de saisissant qui consente à arrêter des poursuites sans avoir été soldé. C'est ainsi que cela s'est appliqué constamment et sans inconvénient à Paris; et cette application n'a provoqué aucune modification. Personne n'a provoqué un changement à la législation, on a seulement demandé de consacrer le paiement du saisissant admis par l'usage. Aussi, le savant rapporteur de la Chambre des pairs disait que cette disposition était naturelle, juste et sans prétexte pour l'écarter.

J'arrive à la consignation et à l'attribution de paiement.—Je crois avoir établi que le contrat de vente fait après la saisie, en l'absence du poursuivant et de tout créancier, n'est pas un prix sérieux, un prix débattu, le prix qu'on a droit d'obtenir par la vente aux enchères. Je vais chercher à établir que la consignation est une attribution et un paiement.—Un paiement se fait de deux manières : en réalisant les espèces, ou, en cas de difficultés, par des offres réelles suivies de consignation. Le dépôt, en ce cas, est un paiement.—Un débiteur exproprié est constitué en déconfiture; dans cette situation, la loi n'a pas voulu qu'il y eût une série de poursuites; elle ne veut arrêter les poursuites que par le désintéressement sérieux de tous les créanciers.—Les amendements exposent aux difficultés des consentements et participations des créanciers, ce qui donnera naissance à des incidents, à des délais qu'il est dans nos intentions de réforme d'éviter, et une consignation de deniers est plus puissante.—La loi actuelle n'admet qu'une exception rationnelle à la prohibition d'aliéner, c'est la *consignation*, c'est-à-dire le dépôt des deniers, qui peut seul, en désintéressant les créanciers, arrêter l'exercice de leurs droits, et lever la mainmise sur le bien. La consignation est à la fois une délégation volontaire et judiciaire; l'acquéreur les consigne volontairement; la justice sanctionne cette consignation. Il y a attribution spéciale.—C'est indûment qu'on se sert dans le Code du mot consignation, c'est un paiement. Mais on comprend que lorsqu'il faut renier des créanciers inscrits qui peuvent demeurer dans des villes éloignées, dont les titres ne peuvent être représentés promptement, et lorsque le domicile élu est insuffisant, lorsqu'on peut contester leur créance en tout ou partie, la loi veut, pour arrêter par quelque chose de sérieux une poursuite et une mainmise de créanciers ayant titre paré, la loi veut une consignation; c'est une délégation, une attribution, un paiement par consignation. (Dénégations.) Cela se pratique tous les jours, cela s'entend toujours ainsi. La discussion ne s'en est jamais élevée à Paris; on ne l'a jamais comprise autrement.

J'arrive à la dernière observation de M. le garde des sceaux. Vous allez attribuer à ce créancier non hypothécaire son paiement par attribution sur la somme consignée au préjudice des créanciers inscrits ou ayant hypothèque légale : je ne parle pas des créanciers chirographaires; on n'a pas osé aller jusque-là. S'il est démontré que ce n'est pas un prix débattu, obligé, définitif, ce sont des offres faites à celui qui poursuit; l'acquéreur volontaire reste obligé, en outre, envers les créanciers inscrits. Je ne porte aucun préjudice aux créanciers inscrits, puisque l'on consigne aussi le montant de leurs créances.—On ne préjudicie pas davantage aux hypothèques légales; l'acquéreur ne sera-t-il pas obligé à la transcription et à la purge légale? le bien ne sera pas libéré! Par quelle exception la vente faite par le saisi purgera-t-elle toute seule les hypothèques légales?....—C'est à l'acquéreur à savoir s'il veut payer le saisissant et s'exposer à ces risques; c'est un paiement en sus du prix. J'ai tort de dire

un paiement en sus, car il n'y a pas de prix définitif.—Les créanciers inscrits sont désintéressés, parce qu'il y a attribution pour eux, parce que la consignation et les offres valent paiement. Les hypothèques légales frapperont l'immeuble au moment de la transcription; ne dites donc plus que l'on accorde une préférence au saisissant. Quant aux créanciers chirographaires, *jura vigilantibus subveniunt diligentibus*, c'est-à-dire que n'ayant ni inscription ni privilége, ils subiront le sort commun; et vous voulez qu'ils viennent prendre part dans ces offres réelles?—Je crois donc que sans changer le mot consignation qui se trouve dans l'ancien article du Code, parce qu'il se comprend bien dans la pratique, parce qu'il est impossible, au jour des offres, de réunir tous les ayants droit pour donner quittance et justifier de leurs titres, parce qu'on peut les contester en tout ou en partie, il est nécessaire d'exiger une consignation pour arrêter les poursuites.

M. Renouard. La question qui nous occupe est fort difficile, et je crois que la difficulté tient à ce que tout le monde a raison quand il attaque ses adversaires, et a tort quand il se défend lui-même. Toutes les objections qui ont été faites, je les regarde comme fondées; toutes les raisons qui ont été données pour établir un système, je les regarde comme défectueuses.—Il y a trois systèmes qui vous sont présentés; je ne serai pas long à vous les exposer.—De quoi s'agit-il? Après la transcription de la saisie, c'est-à-dire lorsque le débiteur n'a plus son droit tout entier, pendant que la saisie subsiste, il vend par aliénation volontaire. Il s'agit de savoir comment on validera cette aliénation volontaire, sans porter préjudice ni aux droits des créanciers inscrits ni aux droits des poursuivants.—Lorsqu'on demande que les droits du créancier saisissant soient conservés, on donne des raisons irréfragables. Il est évident que le créancier saisissant qui a exposé des frais de poursuites, qui a fait des diligences, qui a agi dans l'intérêt de tous, ne peut pas se trouver privé de son droit par une aliénation faite après qu'il a exercé sa saisie. Mais lorsqu'on vous dit, d'un autre côté, que, d'après les termes généraux de nos lois, il n'existe de cause de préférence que celles écrites dans la loi; que tout le monde doit être payé au marc le franc, à moins qu'il n'y ait des priviléges ou des hypothèques établis par la loi; lorsqu'on dit que le créancier saisissant ne trouve dans aucun article de loi ni un privilége ni une hypothèque (car nous supposons un saisissant non-hypothécaire), on vous dit une chose également sans réplique : vous ne pouvez pas créer un droit nouveau qui n'est ni un privilége ni une hypothèque, et qui n'offre aucune analogie avec le reste de notre législation, et M. le garde des sceaux vous a présenté à cet égard des objections sans réplique.

A côté de ces deux systèmes on a proposé de supprimer, non-seulement l'article de la commission, mais aussi celui du Code de procédure, qui permet l'aliénation volontaire après la saisie commencée.—S'il n'existe pas d'autre moyen de sortir de la difficulté sur l'article tel qu'on vous le propose, il vaudrait mieux supprimer cette faculté de vente après la saisie commencée, que de faire une de ces deux choses : ou de créer au profit du saisissant un privilége en opposition avec tous les principes de la loi, ou de permettre de dépouiller le créancier saisissant de la juste expectative de paiement que lui a donnée sa saisie.—Messieurs, la discussion d'hier vous a exposé toutes ces objections; elle a jeté dans l'esprit de vous tous et dans le mien une grande perplexité. Je me suis demandé si la question avait été étudiée dans un document fort important et qui aurait dû très souvent être consulté dans cette discussion.—Le canton de Genève, en 1819, a rédigé à nouveau tout notre Code de procédure. Ce travail est très remarquable sous beaucoup de rapports. Il se trouve dans cette rédaction, faite d'après notre Code, des améliorations nombreuses de procédure dont nous ferions bien de nous approprier une partie.—Que dit cette loi de 1819? Voici le texte de l'art. 546 de la loi de Genève. Je ne vous proposerai pas de le reprendre tout entier, je ne vous proposerai pas de n'en prendre que la seconde partie, mais je vais vous le lire en entier :

« Néanmoins, l'aliénation faite par le débiteur aura son effet si, avant l'adjudication, l'acquéreur a obtenu la ratification du poursuivant et de tous les autres créanciers inscrits, ou s'il a consigné la somme nécessaire pour payer intégralement les capitaux, les intérêts et les frais qui leur seraient dûs. » — Vous voyez que, dans cet article, il y a deux parties : la seconde est conforme au système que notre commission vous propose; car, quant à la question la plus difficile, la seule difficile, la question d'attribution de propriété, l'article est rédigé avec ce vague que nous recommandait tout à l'heure M. le garde des sceaux, et dont, pour ma part, je ne suis pas partisan.

Je ne crois pas que lorsque, dans les chambres législatives, une question s'est trouvée débattue et a été exposée de part et d'autre avec de très graves raisons, je ne crois pas qu'il soit de bon procédé législatif de dire aux tribunaux : « Le législateur n'a pas pu s'en tirer, les tribunaux s'en tireront comme ils pourront. » Je crois qu'il vaut mieux que le législateur se donne un peu plus de peine, qu'il discute un peu plus longtemps, et qu'il résolve la question ; car, enfin, on ne fait pas des lois pour créer des procès, mais pour les prévenir ou les juger. (Très bien! très bien!)

Messieurs, la seconde partie de l'article de Genève ne compromet rien, mais ne dit rien sur notre question. Il dit que l'on consignera la somme nécessaire pour payer intégralement les capitaux, intérêts et frais dus au poursuivant et à tous les créanciers inscrits. Mais il ne dit pas ce qui arrivera s'il survient, par exemple, des hypothèques légales qui priment les intérêts inscrits. — Mais il y a dans la première partie de l'article un point qui me paraît devoir nous faire sortir de la difficulté où nous sommes; quel est le motif véritable, bien fondé, qui doit empêcher de priver le débiteur du droit d'aliéner volontairement l'immeuble, et qui ne permet pas d'obliger, toutes les fois qu'une saisie est commencée, de la mettre à fin? C'est qu'il peut être avantageux non-seulement au débiteur, mais même aux créanciers, de vendre à l'amiable pendant que la saisie subsiste; c'est qu'on trouve là un moyen, d'une part, de libération, et de l'autre, d'éviter les frais; car il est utile de pouvoir au même prix, et même à un prix plus avantageux, désintéresser les créanciers et arrêter les poursuites. — Mais, d'un autre côté, il faut garantir les droits des créanciers inscrits et aussi du créancier poursuivant, car tout en ne voulant pas lui donner un privilége contre la loi ; tout en ne voulant pas qu'il soit payé au préjudice des créanciers hypothécaires qui doivent le primer, il est tout naturel et très équitable que l'expectative acquise à ce créancier poursuivant, que les frais qu'il a faits et qui peuvent retomber à sa charge, lui procurent une indemnité, si on ne donne pas suite à sa poursuite. Eh bien, l'article du Code de Genève, dans sa première partie, dit : « Si un individu veut se rendre acquéreur d'un immeuble frappé d'une saisie, il devra obtenir la ratification du poursuivant et de tous les créanciers inscrits. »

L'article que les connaissances spéciales et le sens juste de M. Vivien et de M. le garde des sceaux leur avaient suggéré, en proposant d'exiger la radiation de la saisie, rentre dans le même système. M. le garde des sceaux et M. Vivien avaient, ce me semble, le véritable sentiment de la difficulté en demandant que la saisie fût radiée, c'est-à-dire qu'on désintéressât le créancier poursuivant et les créanciers inscrits qui ont droit sur l'immeuble. Eh bien, il me semble que, soit qu'on adopte la rédaction indiquée par M. Vivien et appuyée par M. le garde des sceaux, soit qu'on adopte la rédaction du Code de Genève, qui a déjà vingt ans d'existence et d'expérience, on atteindra le même but. — J'en donne de nouveau lecture à la Chambre en me bornant à la première partie de l'article qui réserve tous les droits des poursuivants et des créanciers inscrits. Il oblige l'acquéreur à désintéresser ses créanciers ou à obtenir leur consentement, et à leur démontrer que le marché est avantageux pour tout le monde, qu'il ne peut porter préjudice à leurs droits légitimes, et si l'acquéreur ne peut pas faire cette démonstration et persuader aux créanciers que leurs droits ne sont pas lésés, il est nécessaire que les créanciers qui ont des droits fassent assurer ces droits par une vente judiciaire. Cela est tout simple. — Je ne comprends que deux choses, ou la suite de la saisie jusqu'à la fin, ou le consentement des créanciers qui reconnaissent que la vente volontaire ne leur porte aucun préjudice. Voici la rédaction de mon amendement : — « Néanmoins l'aliénation faite par le débiteur aura son effet, si, avant l'adjudication, l'acquéreur a obtenu la ratification du créancier poursuivant et de tous les autres créanciers inscrits. »

M. Tesnières. Nous commençons à entrer dans la discussion des amendements dont M. le président vient tout à l'heure de donner lecture. Nous sommes arrivés dans ce moment à celui de M. Renouard qui, se fondant sur la disposition de la loi de Genève, désire qu'il y ait une ratification ; mais en développant son opinion, il s'est rallié à celle de M. le garde des sceaux et de tous ceux qui ont combattu la proposition de la commission, qui consiste à donner au saisissant le droit d'obtenir le paiement de sa créance, lorsqu'il y a eu une vente après la transcription du procès-verbal de saisie.—Messieurs, je crois que pour répondre efficacement à l'amendement de M. Renouard et aux développements qu'il lui a donnés, il est nécessaire de revenir sur les véritables principes de la matière. Veuillez bien remarquer, Messieurs, les

différentes phases par lesquelles une procédure en saisie immobilière est passée, lorsque l'on arrive au point où nous sommes.

Un commandement est fait, une saisie est pratiquée; cette saisie est dénoncée. Jusque-là, la partie saisie a le droit de vendre sa propriété. Mais lorsque la transcription de la saisie immobilière a été faite au bureau de la conservation des hypothèques, alors la loi actuelle dit que le saisi ne pourra plus aliéner sa propriété. Elle le déclare en quelque sorte incapable : la saisie est protégée par la loi; elle doit être suivie de vente publique. Il est certain que le saisi ne peut pas vendre; mais son incapacité n'est pas absolue : dès lors, lorsqu'un acquéreur se présente pour acheter la propriété, il se trouve en présence, non-seulement du saisi avec lequel il traite matériellement, mais en présence du poursuivant qui a pour lui la loi qui interdit la vente. Par conséquent, le contrat qui est intervenu entre l'acquéreur et le saisi, l'est également avec le poursuivant qui agit ici, non-seulement en son nom, mais au nom des créanciers inscrits. Ce sont là les véritables principes de la matière. Le contrat dont il est question dans ce moment est une vente purement volontaire qui soumet l'acquéreur à toutes les chances, a toutes les éventualités des créances qui pourront planer sur la propriété. Avant la transcription de la saisie, cet acquéreur n'avait qu'une formalité a remplir; c'était de dénoncer son contrat aux créanciers inscrits, de proroger l'hypothèque qui pourrait grever la propriété, et de payer le montant des créances qui seraient établies dans l'ordre. — Mais après la transcription, comme le droit de vendre est interdit au saisi, c'est une vente d'une nature toute particulière, et dans laquelle intervient le poursuivant, partie nécessaire et obligée dans la vente; car, après la transcription, inévitablement il faut arriver à une adjudication pour ne pas le priver de son droit. Pourquoi a-t-on introduit cette exception? On l'a introduite dans le double intérêt du saisi et de ses créanciers, à la condition que ces derniers soient payés intégralement. Sans contredit, les cas dont nous parlons seront extrêmement rares; mais cette faculté a été introduite dans l'intérêt des familles, car il peut intéresser une famille que l'immeuble saisi ne soit pas vendu aux enchères. Ce serait pour elle une espèce de déshonneur, et alors un membre de la famille, veuillez bien remarquer que ce n'est qu'un exemple que je cite, peut reprendre la propriété; mais à quelle condition? A la condition d'acquitter toutes les charges qui grèvent la propriété.

Pour mieux faire comprendre l'article que je soutiens, car je crains qu'on n'ait pas bien saisi les conséquences nécessaires et logiques de l'art. 693, Cod. proc., une explication me paraît nécessaire. — Voici les conséquences nécessaires de la position que l'acquéreur, dont nous parlons, a prise. Il a acheté la propriété du saisi. D'après la loi actuelle, il est obligé de consigner non-seulement le prix résultant de son acquisition, mais encore le montant des créances inscrites, et vous lui imposez l'obligation de consigner également le montant de la créance du saisissant. Je dirai tout à l'heure pourquoi il doit faire cette consignation. Mais croyez-vous que là se bornent les obligations que doit accomplir l'acquéreur? Non : comme le contrat qui l'a rendu acquéreur est un contrat volontaire, il est soumis, comme tous les acquéreurs volontaires, à toutes les obligations de ceux-ci. — Ainsi, après son acquisition, il est obligé de consigner le montant de son prix, le montant des créances inscrites et de la créance du saisissant; il est obligé de faire transcrire son contrat. Dans la quinzaine de la transcription, conformément aux dispositions des art. 834 et 835, Cod. proc. civ., les créanciers hypothécaires peuvent prendre des inscriptions; il est obligé de soumettre son contrat à la formalité de la purge légale, et la femme, en vertu du privilége qui lui est conféré par la loi, a le droit de prendre également inscription. Il est obligé également de dénoncer son contrat aux créanciers inscrits, non pas à ceux qui sont désintéressés par le fait de la consignation, mais à ceux qui peuvent survenir dans la quinzaine de la transcription. Il est obligé de dénoncer son contrat à ces créanciers inscrits; pourquoi? Parce que, dans un délai déterminé par la loi, ils surenchérissent s'ils en ont l'intention. — Ainsi, cet acquéreur volontaire est soumis aux formalités de la loi, pour se soustraire aux conséquences de la surenchère, car il est exposé à la surenchère et à toutes les conséquences de cette surenchère.

Si la surenchère a lieu, il pourra cesser d'être adjudicataire. Le nouvel adjudicataire, conformément aux dispositions de l'art. 2188, Cod. civ., ne devra restituer que le prix de son acquisition, c'est-à-dire le prix porté à son contrat et les frais et loyaux coûts; il n'est pas obligé de restituer le montant des sommes payées ou consignées en dehors de celles stipulées dans le contrat. — Ainsi, vous voyez que l'art. 687 doit

être entendu dans ce sens que le nouvel acquéreur n'a fait qu'un contrat purement volontaire. En conséquence, il est soumis à toutes les conditions, à toutes les éventualités de ce même contrat. L'acquéreur a donc dû comprendre que, du moment qu'il faisait un semblable contrat, il se soumettait à toutes les conditions indiquées par la loi, et que je viens d'énumérer.

J'arrive, actuellement que ces principes sont posés, que c'est dans ce sens qu'il faut entendre la loi, j'arrive au saisissant : je dirai qu'il est dans une position toute particulière. Ce n'est pas un privilége introduit en sa faveur : c'est un droit. On doit lui tenir compte de la procédure qu'il a faite et des dangers auxquels il s'est soumis. Il sera toujours en droit de vous dire qu'après la transcription il n'était pas possible de vendre. Vous avez vendu, vous ne pouviez pas vendre, et l'acquéreur ne pouvait pas acheter sans ma participation, de sorte qu'il est intervenu entre l'acquéreur et le poursuivant un contrat au moyen duquel il est obligé de payer la totalité de la créance du saisissant.—Evidemment, la raison veut que le saisissant obtienne le paiement de la totalité de sa créance. Il est reconnu que la disposition proposée est le résultat de la jurisprudence et de l'opinion du jurisconsulte. Le saisissant est toujours compris au nombre de ceux qui doivent, en ce cas, être désintéressés, précisément par les raisons que j'ai données tout à l'heure, que c'est un contrat intervenu entre l'acquéreur, le saisi et le saisissant agissant tant en son nom qu'en celui de la masse des créanciers.

J'arrive à l'amendement de M. Renouard. La Chambre a dû remarquer que l'article dont M. Renouard a donné lecture, tiré du Code de Genève, dit à peu près la même chose que celui du Code de procédure et que celui de la commission. — (*Une voix*. Nullement!)

M. Tesnières. Je vous demande pardon, la loi de Genève ne s'exprime pas sur le saisissant, elle laisse la question entière. Par conséquent, on ne peut l'invoquer pour dire que le saisissant ne pourra être payé.—La loi de Genève, il est vrai, parle de ratification ; je ne comprends pas l'importance de ce mot, car la ratification résulte du fait lui-même. L'acquéreur est obligé de déposer, de consigner le montant du prix de la vente, le montant des inscriptions et les sommes dues au saisissant; c'est le complément obligé de la vente. A quoi sert une ratification de la part des créanciers? Si la somme consignée ne suffit pas, celui sur qui les fonds manqueront contraindra l'acquéreur à parfaire. La seule ratification de fait réside dans le paiement intégral des créances inscrites, elle n'a pas besoin d'être écrite dans la loi, elle tient à la nature même des obligations contractées.—Je le répète, si la consignation est insuffisante, c'est à l'acquéreur à la parfaire. Les créanciers ratifient en recevant le montant des sommes qui leur sont dues. Comme acquéreur volontaire, le nouveau propriétaire est soumis à toutes les chances de son contrat. Je ne regarde donc pas la ratification comme une disposition essentielle propre à donner à la loi une efficacité plus grande. Je pense que la Chambre doit la rejeter.—Ainsi donc, en me résumant, je dis que vous êtes obligés ou d'accepter l'art. 687 tel qu'il est, avec les conséquences qui dérivent du droit civil, ou bien de le supprimer; car je ne crois pas qu'en acceptant l'article vous puissiez y ajouter les amendements dont il a été parlé.

On a critiqué la consignation ; mais la consignation, je le répète, a pour effet d'assurer aux créanciers le montant des sommes consignées sans qu'ils soient obligés de recourir à un procès-verbal d'ordre ; car ce n'est pas à ces créanciers de produire. Ils n'ont pas de production à faire, puisque l'acquéreur s'est soumis à les payer intégralement. Pour nous, il y a attribution et paiement obligés.—Ainsi donc, vous êtes obligés d'accepter l'article de la commission dans ses termes ; vous ne pouvez pas en distraire le saisissant : ce serait contraire à ce qui a été décidé avec raison par la Chambre des pairs ; ce serait contraire à ce qui a été proposé par le gouvernement et accepté par la commission ; ce serait en opposition à ce qui a été écrit par les auteurs et décidé par la jurisprudence ; ce serait contraire, enfin, au contrat même intervenu entre l'acquéreur, les saisissants et le poursuivant. — Voudrait-on, par hasard, si on reculé devant l'interprétation logique de cet article, demander sa suppression et celle de l'aliénation volontaire?—Messieurs, voici trente trois ans que le Code de procédure existe, et jamais l'art. 693 n'a donné lieu à de sérieuses difficultés.—C'est une disposition que le législateur a introduite dans la loi pour des cas très rares sans doute, mais qui peuvent cependant se reproduire : l'exemple que j'ai cité tout à l'heure est un de ceux à la suite desquels on peut demander le maintien de cet article.—Je per-

siste donc à croire que la Chambre voudra voter l'art. 687, en écartant tous les amendements qui pourraient être introduits.

M. Renouard. Je retire mon amendement et je me réunis à celui de M. Vivien.

M. Poulle. Je soutiendrai l'amendement de M. Vivien.

M. le Président. M. Renouard retire son amendement, et il se réunit à celui de M. Vivien.—L'amendement de M. Vivien, après l'amendement de M. Renouard, est celui qui s'éloigne le plus du projet de la commission, puisqu'il tend à remplacer les trois articles par une disposition unique. Ce n'est qu'autant qu'il serait écarté, que nous serions appelés à délibérer sur les amendements proposés sur ces trois articles.

M. Vivien. L'art. 686, déjà voté par la Chambre, est ainsi conçu: —« La partie saisie ne peut, à compter du jour de la transcription de la saisie, aliéner les immeubles saisis à peine de nullité, et sans qu'il soit besoin de la faire prononcer. »

L'article que je propose de placer à la suite de celui que je viens de lire serait ainsi conçu: — « Néanmoins, l'aliénation ainsi faite aura son effet, si, avant l'adjudication, la saisie est rayée du consentement des saisissants et de tous les créanciers inscrits, ou en vertu de jugements rendus contre eux. » — Quelques mots suffiront pour expliquer, et, si je ne me trompe, pour justifier cette proposition.—Quel est le motif qui a fait prononcer dans l'art. 686 la nullité des ventes faites par les parties saisies? C'est l'existence de la saisie qui a paralysé leurs droits de propriétaires et mis leurs biens sous la main de la justice. La nullité doit tenir aussi longtemps que la saisie, mais elle doit cesser avec elle. Si celle-ci disparaît, la vente doit être valable. Or, comment la saisie peut-elle être effacée? Par la radiation; et aux termes de l'art. 693 du projet qui reproduit textuellement l'art. 696 du Code de procédure civile, la radiation ne peut s'effectuer que *du consentement des créanciers inscrits ou en vertu de jugements rendus contre eux*.—Telle est la série d'idées qui a dicté ma proposition.

Je demande que la vente faite par le saisi ne produise effet que si la saisie est rayée, et que la radiation ne puisse s'opérer que du consentement des créanciers inscrits ou en vertu de jugements rendus contre eux. Ma proposition conserve le principe et les dispositions du Code actuel.—Elle atteint complétement le but qu'on se propose et que les auteurs des divers amendements soumis à la Chambre, ont tenté d'obtenir. On est généralement d'accord que les droits des créanciers inscrits doivent être conservés et qu'en même temps le saisissant ne doit perdre le bénéfice de sa saisie que s'il est désintéressé. Ce double résultat sera produit par une disposition qui exige le consentement des uns et des autres pour rayer la saisie, et qui subordonne la validité de la vente faite par le saisi à cette radiation.—A défaut de consentement volontaire, la radiation pourra être prononcée par jugement. C'est ce que l'art. 693 du projet établit pour toute radiation, et je ne fais qu'en reproduire les dispositions. Je conviens que si des créanciers refusent, il pourra être difficile à la partie saisie d'obtenir des jugements en temps utile, car il est bien entendu que cette discussion, si elle s'élève, ne pourra pas entraver la marche de la procédure de saisie, ni retarder l'adjudication. Mais le défaut de consentement du créancier est une grave présomption contre la vente faite par la partie saisie: je n'entends pas protéger outre mesure ces sortes de ventes, et elles sont d'ailleurs si rares, et ordinairement si onéreuses pour le saisi lui-même, ou accompagnées de si peu de bonne foi, qu'elles ne méritent pas une grande faveur.—L'article que je propose remplacerait celui du projet qui validait la vente en cas de consignation des créances. Je ne parle point de la consignation; elle n'est qu'un moyen d'exécution, et c'est du but et non des moyens pratiques de le réaliser que la loi doit s'occuper. C'est pour avoir suivi une autre marche que notre discussion a été si confuse et si embarrassée depuis deux jours. La loi doit, à mon avis, exiger, pour valider la vente, que la saisie soit rayée; c'est ensuite aux parties intéressées à rechercher les formes les plus propres à obtenir cette radiation. Mais je suis loin d'exclure la consignation; elle pourra être une manière de faire prononcer par la justice la radiation de la saisie. Si un créancier n'a que des droits contestés, s'il oppose des difficultés mal fondées, on consignera le montant de sa créance, et par ce moyen on obtiendra un jugement de radiation contre lui.

Ainsi ma proposition n'est que la consécration des principes sur lesquels on est d'accord. Elle garantit les droits de chacun; elle rend au saisi la faculté de vendre,

en assurant aux créanciers inscrits et aux saisissants le recouvrement de leurs créances; elle simplifie la difficulté qui divise la Chambre depuis deux jours, en se bornant à indiquer le principe de la disposition, ce qui est le devoir de la loi, sans entrer dans les détails d'exécution, ce qui est le fait des parties et du juge; à tous ces titres, je la soumets avec confiance au vote de la Chambre.

Je me borne à ces simples observations, et je relis l'amendement.—« Néanmoins, l'aliénation, ainsi faite, aura son effet, si, avant l'adjudication, la saisie est rayée du consentement des saisissants et de tous les créanciers inscrits, ou en vertu de jugements rendus contre eux.

M. le garde des sceaux. Nous ne mettons aucun obstacle à cet amendement, qui nous paraît atteindre le but qu'on se propose, ainsi que nous l'avions annoncé à l'avance.

M le rapporteur. La commission croit devoir persister dans la rédaction qu'elle a présentée; elle s'oppose à la demande bien plus grave que celle qui avait été faite jusqu'à présent, et qui tendrait à la suppression des trois articles sur lesquels porte la discussion, articles qui ont été présentés par le gouvernement à la Chambre des Pairs, qui ont été adoptés par la commission de la Chambre des Pairs, par la Chambre des Pairs elle-même, qui n'avaient soulevé aucune difficulté dans le sein de la commission, et qui, ce me semble, ne devraient en faire naître aucune sérieuse, si le principe sur lequel ils sont basés était parfaitement saisi.—Que la Chambre me permette de fixer en deux mots la base de la discussion; nous apprécierons ensuite très facilement les amendements qui sont présentés.—Le saisi ne peut aliéner, à dater de la transcription. Voilà le principe général; cependant, s'il se met en mesure de satisfaire chacun, il faut bien que l'aliénation qu'il a faite, et qui n'est pour lui qu'un mode de se libérer, soit valable.—Eh bien, c'est ce qu'autorise l'art. 689, en déclarant que si l'acquéreur a consigné une somme suffisante pour payer les créanciers inscrits et les saisissants; en ce cas, l'aliénation sera valable.—Quel est, Messieurs, le résultat de cette consignation? Il faut bien se dire qu'à l'instant où la saisie est parvenue à ce terme, elle appartient au saisissant, qu'elle appartient aux créanciers inscrits qui font cause commune avec lui, et à tous les créanciers patents et connus.

Maintenant, un acquéreur s'interpose, et veut venir faire tomber cette saisie, et par là il enlève à tous ces créanciers une éventualité, et, au moins dans leur opinion, une certitude de paiement; il contracte envers eux une véritable obligation personnelle, car il leur enlève l'espérance qu'ils croyaient avoir, sur la foi de la justice, d'être payés.—Chacun d'eux peut dire à cet acquéreur, qui s'immisce ainsi dans ce qui ne le regarde pas: vous eussiez laissé les choses suivre leur cours légal, l'immeuble aurait été porté à un tel prix, qu'il nous aurait payés tous; et alors il faut que la consignation soit pour eux et ne profite qu'à eux.—Mais, ajoute-t-on, pourquoi se servir du mot consignation? pourquoi autoriser cette consignation, qui suppose une discussion ultérieure entre divers ayants droit?—Le voici, et la sagesse de la loi est grande, lorsqu'elle s'est servie de ces expressions qui vont au-devant de tous les intérêts. La loi exige une consignation au profit des créanciers inscrits et des saisissants, car c'est ainsi qu'elle est interprétée. Mais la consignation, qu'est-elle autre chose que le moyen de forcer à recevoir paiement? S'il arrive que le saisissant et les créanciers inscrits reçoivent leur paiement, mais, à plus forte raison, la saisie tombera-t-elle, et l'aliénation sera-t-elle valable? La loi dit consignation, parce que c'est le moyen de vaincre les difficultés qui résulteraient du temps et des personnes. C'est le moyen de vaincre les difficultés qui naîtraient du temps; car la saisie marche, et il faut l'arrêter; et comme on ne peut forcer à recevoir, d'après le droit commun, que celui à qui on fait des offres réelles à son domicile, en attendant, la procédure aurait son cours, et l'expropriation pourrait avoir lieu. Voilà pourquoi le débiteur est autorisé à faire une consignation qui forcera à recevoir le paiement. — Cela va au-devant encore des difficultés qui peuvent naître de la situation des personnes; car ces personnes peuvent être incapables; elles peuvent ne pas avoir qualité pour recevoir; il est donc nécessaire de consigner, et enfin cela va au-devant des difficultés qui naîtraient de la mauvaise volonté des personnes, parce qu'il peut arriver que le poursuivant veuille pousser les choses à leur terme, pour devenir acquéreur lui-même; que les créanciers inscrits aient aussi cette pensée et qu'alors ils multiplient les obstacles devant le paiement qui leur est fait.

Quand la loi parle donc de consignation, elle entend un moyen de forcer à recevoir le paiement: car ouvrez le Code civil, vous y verrez que les offres de paiement,

suivies de consignation, sont le paiement même. Cela équivaut donc au paiement même. Il est nécessaire qu'il y ait consignation encore sous un autre rapport : veuillez le considérer, car l'acquéreur est obligé de se guider d'après les apparences, d'après les choses qu'il connaît. Il peut se faire que tel créancier, qui paraît l'être pour une somme considérable, ait reçu en réalité une partie de cette somme ; qu'il existe des quittances que le saisi, que le débiteur tient en ses mains, quittances qui seront produites. Voilà pourquoi il faut consigner, et il faut consigner ce qui est dû en apparence, ce qui est dû suivant ce qu'on connaît des affaires du débiteur sauf à débattre plus tard et à établir les droits des créanciers.

Mais, dit-on, une consignation suppose une discussion et une sorte d'ouverture d'ordre. C'est là qu'est l'erreur des adversaires de la commission ; cette consignation doit être d'une somme suffisante, d'une somme assez élevée pour payer ce qui est dû au créancier saisissant et aux créanciers inscrits. Mais si la somme était seulement égale, comme le voudrait M. Lherbette, aux créances qui sont dues en apparence, il faudrait, dit-on, ouvrir un ordre. Mais l'ordre ouvert, des créanciers pourraient arriver qui seraient préférables à ceux qui sont connus jusque-là, et la somme, étant égale aux créances connues, ne serait pas ainsi suffisante ; elle n'acquitterait pas. Remarquez bien que tout ce qui est fait a pour objet d'éviter l'adjudication, d'éviter l'ordre, et qu'à raison de cette intervention de l'acquéreur, on est toujours en mesure de lui dire : Si vous eussiez laissé les choses suivre leur cours, nous, créanciers saisissants et inscrits, nous aurions été payés. — L'acquéreur se met donc à la place du débiteur relativement aux créanciers connus, et il doit les satisfaire de la même manière. La consignation est donc pour contraindre au paiement à raison des difficultés qui naîtraient de la mauvaise volonté, de l'incapacité des personnes, des obstacles qui pourraient naître de la vérification même des créances ; il faut donc consigner pour donner le temps de s'entendre, et la consignation est indispensable pour arrêter les poursuites ; la loi est ainsi faite, elle est ainsi entendue et appliquée.

Maintenant, un dernier mot relatif à une autre difficulté dont on a compliqué celle-ci. On s'est dit : Mais cet acquéreur a acheté volontairement ; s'il veut purger sa propriété et qu'il survienne des inscriptions dans la quinzaine de la transcription ou des hypothèques légales, ces hypothèques légales et ces inscriptions seront-elles primées par le paiement des créanciers inscrits ? C'est là confondre deux choses qui doivent demeurer complètement distinctes. Entre l'acquéreur et les créanciers reconnus jusque-là, il s'est fait un contrat ; c'était à l'acquéreur de ne pas s'immiscer dans la saisie immobilière s'il ne voulait pas en subir les conséquences. — Maintenant, peut-il purger sa propriété ? il est dans la situation de celui qui, acquéreur volontaire, et se confiant à la connaissance qu'il aurait de la situation de son vendeur, aurait payé tout ou partie de son prix ; veut-il ensuite consolider sa propriété ? il remplit les formalités de transcription, de notification et de purge, et s'il arrive qu'il ait mal fait ses calculs, il est obligé de payer deux fois en tout ou en partie ; il est même exposé à une action de surenchère. — Remarquez que ce qui a été fait entre l'acquéreur et les créanciers inscrits et saisissants est une chose entièrement étrangère au fait de la vente. Ce n'est pas le prix qui a été consigné, c'est la somme due aux créanciers intéressés en apparence, c'est le prix porté au contrat que l'acquéreur devra déclarer lorsqu'il fera les notifications, et si des créanciers jusque-là inconnus se présentent, il en subira les conséquences. — M. Dosolher se demandait hier ce qui arriverait si une surenchère était faite ; ce qui arriverait, le voici : ou la surenchère aurait pour résultat de faire que l'acquéreur paierait lui-même la nouvelle enchère, et dans ce cas les positions demeureraient les mêmes ; ou bien un autre reporterait l'adjudication, et cet acquéreur se trouverait dans la position que j'ai indiquée tout à l'heure, d'un acheteur qui a payé imprudemment : il reporterait subrogation de toutes les créances qu'il a payées, et viendrait dans l'ordre au rang de ses créances. Mais toujours faut-il que le contrat reçoive auparavant sa pleine et entière exécution. La confusion vient donc de ce que, lorsque la loi a parlé de consignation, on a supposé qu'il s'agissait d'un ordre. Il n'en est pas ainsi ; il ne s'ouvre un ordre que lorsqu'on a rempli les formalités voulues pour la purge des hypothèques. Or, le paiement de ces créances n'est, en aucune façon, un moyen de payer la propriété.

Maintenant faut-il détruire, effacer de la loi ces trois dispositions ? à cet égard je ferai d'abord remarquer qu'elles existent dans le Code de procédure actuel ; qu'elles y existent sans qu'elles aient donné lieu à aucune difficulté ; qu'elles ont été reproduites dans les lois faites sur le modèle de nos Codes ; et l'une de ces lois vient de

vous être rappelée par l'honorable M. Renouard. — Il y a toujours des inconvénients, quand même on ne pourrait pas se rendre complètement compte des résultats de l'innovation, à changer une législation qui est appliquée, sans qu'elle ait donné lieu à des difficultés. Mais il est facile de se rendre raison des situations où l'usage de ce droit serait indispensable. Un débiteur, par exemple, ne pourra être secouru que par des personnes de sa famille. Ces personnes ne consentiront à venir à son aide qu'en achetant sa propriété. Elles viendront acquérir dans les termes de l'art. 687. Si ce désir d'améliorer la position du débiteur contrarie un créancier poursuivant qui voudra devenir adjudicataire, il s'opposera à la réalisation d'un contrat de cette nature. — Faut-il ainsi favoriser la mauvaise foi, la dureté qui n'a plus d'excuse? A cela on croit remédier par la proposition de l'amendement concerté entre M. Renouard et M. Vivien. Cet amendement, je crois, ne doit pas être accepté par vous pour deux raisons: il est inutile, et il serait inefficace. — Il est inutile; car, que vous dit-on? Que si tous les créanciers poursuivants et les créanciers inscrits y consentent, la saisie sera radiée. — Mais il est bien entendu qu'une saisie n'est pas faite dans un intérêt général et public; qu'elle n'est faite que dans l'intérêt de ceux qui se manifestent, dans l'intérêt des créanciers qui se présentent; et si tous ceux-là reconnaissent qu'ils sont satisfaits, la saisie doit tomber. Cela n'a pas besoin d'être écrit dans la loi; cela se fait tous les jours.

M. Guyet-Desfontaines. On y suppléera par jugement.

M. le Rapport. L'amendement serait donc inutile; j'ajoute qu'il serait dangereux de le substituer au moyen qui existe dans la loi actuelle, telle qu'elle est entendue et appliquée par tous les jurisconsultes sans exception, parce que le consentement des créanciers ne suffirait pas pour satisfaire à l'intérêt légitime du débiteur; car si les créanciers ne veulent pas recevoir, il faut bien un moyen de les y contraindre; et s'ils sont incapables de recevoir, s'ils sont mineurs, par exemple, comment arrivera-t-on à obtenir d'eux une libération qu'ils ne peuvent pas donner?

On dit: Les jugements qui seront rendus pourront y suppléer. Mais ces jugements satisferont-ils à tous? Remarquez quel est le système de la loi. Elle suppose un débiteur et un acquéreur qui mesurent absolument tout ce qui est dû, et qui le consignent; ils ne peuvent pas consigner moins qu'il n'est dû, mais ils doivent consigner autant qu'il est dû. Dès lors, tout tombe; la saisie doit disparaître; il n'y a plus d'intérêt à la faire. Que veut-on substituer? Des jugements qui pourront être rendus ultérieurement. Dans une loi qui est destinée à tout simplifier, on voudrait jeter d'une manière improvisée, contrairement à la sagesse de tous les jurisconsultes qui ont rédigé nos Codes, un moyen, une idée indiquée d'avance à l'esprit de tergiversation et de dispute. Il faudrait donc arriver avec autant de jugements qu'il pourrait y avoir d'incapables, qu'il pourrait y avoir de parties qui voudraient élever une contradiction sur l'ordre qui serait fait. — Ce n'est pas là l'esprit de la loi. Elle veut que le débiteur puisse profiter d'un arrangement, d'un moyen de n'être pas exproprié, de ne pas encourir la défaveur; ce moyen lui est tout favorable. Lorsqu'il y a consignation de tout ce qui pourrait être dû, et que rien de ce qui pourrait être dû n'est omis, réduire l'effet d'un arrangement pareil à la nécessité d'un consentement qui peut n'être pas donné, qu'on n'aura pas la volonté ou la puissance de donner, et exiger autant de jugements qu'il y a d'incapables, c'est créer des difficultés là où une disposition de loi simple, parfaitement exécutée, existe dans ce moment. — Véritablement, je crois que le système que nous proposons, qui, avant d'être celui de la commission, était celui du gouvernement, non pas seulement il y a deux jours, mais lorsque M. le garde des sceaux a présenté la loi à la Chambre des Pairs, que ce système, dis-je, devrait être préféré.

M. Lherbette. Je demande la parole.

M. le Président. Si la discussion continuait sur l'amendement de M. Vivien, la parole appartiendrait à M. Poulle, pour l'appuyer, puisqu'on vient de le combattre.

Un membre. Et l'amendement de M. Dalloz!

M. le Président. L'amendement de M. Dalloz suppose la conservation de l'art. 687. Il faut donc auparavant vider la question relative aux amendements qui détruisent l'art. 687. — Voici, au surplus, la rédaction de M. Dalloz: — « Néanmoins, l'aliénation ainsi faite aura son exécution si, avant l'adjudication, l'acquéreur consigne une somme égale au montant en principal, intérêts et frais des créances inscrites et de celles du saisissant, et signifie l'acte de consignation à tous les créanciers;

mais, dans ce cas, le saisissant aura, comme les créanciers inscrits, le droit de surenchère autorisé par l'art. 2185 du Code civil. » — Ainsi, l'amendement de M. Dalloz est dans le système de l'art. 687, auquel il ajoute une disposition ; il faut donc auparavant vider l'amendement de M. Vivien, que je vais relire. (Nouvelle lecture.)

Comme vous le voyez, cet amendement aurait pour but de remplacer l'art. 687 et l'art. 688 ; et, quant à l'art. 689, M. Vivien le remplacerait par un autre article, indiquant qu'à défaut du consentement, un autre jugement sera rendu, l'adjudication sera continuée. — Quant à présent, il n'y a que le premier amendement de M. Vivien, remplaçant les art. 687 et 688, à mettre aux voix.

M. le garde des sceaux. J'avais annoncé à l'avance quel serait l'amendement de M. Vivien, et j'avais dit que cet amendement me paraissait un moyen de sortir de la difficulté où nous nous trouvons.

M. Dozon. C'est un très mauvais moyen !

M. le garde des sceaux. Ce moyen, qui peut ne pas obtenir l'approbation de quelques personnes, me paraît heureux, et je l'adopte au nom du gouvernement. — Je déclare que la Chambre des Pairs n'a pas émis d'opinion sur le sens que la commission entend donner à l'article en discussion. Quant à la jurisprudence, je l'ai déjà dit, elle n'a eu d'autre objet que de déclarer que, conformément au texte de l'art. 687, il fallait non-seulement consigner le montant des créances inscrites, mais le montant de la créance du poursuivant chirographaire. — Voilà ce que la jurisprudence a décidé, ce que les auteurs ont examiné ; et je demanderai aux partisans du système de la commission qu'ils nous montrent soit un auteur, soit un monument de la jurisprudence, soit un mot sorti de la bouche d'un membre de la Chambre des Pairs, qui démontre que lorsqu'il y a consignation, il y a attribution en faveur du saisissant, au préjudice d'autres droits qui pourraient se présenter avec des causes de privilége, ou même de concurrence. — Sans doute, il faudrait plus d'une contestation de cette nature pour qu'on pût invoquer l'autorité de la jurisprudence ; et je ne crains pas de maintenir que la question est entière, et que, par conséquent, la Chambre doit la décider dans le sens indiqué par l'honorable M. Vivien ; ni la jurisprudence, ni le projet du gouvernement, ni le vote de la Chambre des Pairs, ne s'y opposent.

Que fait l'amendement ? Il déclare que la saisie aura lieu, qu'elle ira jusqu'à l'adjudication, à moins que la saisie ne soit radiée du consentement du poursuivant et des créanciers inscrits. Par ce moyen, tous les droits sont réservés. — Pourquoi, maintenant que toutes les parties en cause se déclarent satisfaites, persister à vouloir qu'il y ait consignation à raison de cette préférence, à laquelle vous ne pouvez donner un nom en droit, mais qui laissera subsister tant de difficultés ? — On a dit : Avec cet amendement que vous soutenez, il ne va plus y avoir d'aliénation volontaire. Eh bien, je crois que le cas d'aliénation volontaire est déjà assez rare, et quand il y a une saisie immobilière, je ne suis pas très tenté de chercher des moyens faciles pour empêcher l'adjudication, parce que, avec la simplification de nos formes nouvelles, l'adjudication doit donner à l'immeuble sa véritable valeur ; elle appelle la chaleur des enchères. Votre aliénation volontaire n'aura pas le même résultat. — J'ai entendu des hommes d'esprit et de bon jugement soutenir que le moyen le plus simple de sortir de la difficulté, ce serait de dire nous-mêmes que les saisies devront, à l'avenir, être un obstacle à empêcher l'aliénation de l'immeuble. Cette opinion, je la conçois très bien ; elle a pu se former, par voie de conséquence, à la vue des dispositions qui retirent au saisi la disposition des fruits ; mais enfin cette faculté d'aliéner volontairement, pour un cas donné, existe dans notre droit et dans le droit de l'Europe, en général : la supprimer serait une chose assez grave ; qu'on la laisse donc subsister, pourvu qu'on donne à cet égard des garanties satisfaisantes.

M. le Président. La parole est à M. Lherbette.

M. Lherbette. Je ne veux dire que fort peu de mots. Quand les discussions sont aussi avancées, l'embarras n'est pas de trouver ce que l'on doit dire, mais d'éviter ce que l'on ne doit pas dire, pour ne pas tomber dans des répétitions. — Je me borne à répondre directement à ce que vient de dire M. le garde des sceaux. Je suis complétement de son avis dans les attaques qu'il a dirigées contre le système de la commission, que je me propose moi-même de combattre lorsque viendra mon amendement ; mais il n'est question pour le moment ni du système de la commission, ni du mien. — Il est question de l'amendement de M. Vivien, que défend M. le garde

des sceaux, et contre lequel je vous demande la permission de présenter quelques rapides objections. — Mais d'abord, je crois devoir manifester mon étonnement de la manière dont M. le garde des sceaux a traité la jurisprudence. Comme elle le gênait, il l'a écartée par ces mots : La jurisprudence a été jusqu'à présent contraire au texte des articles du Code de procédure. Que l'on critique la jurisprudence, même presque générale, c'est tout simple ; mais, pour faire prévaloir une opinion qui y est contraire, il faut des raisons, il faut plus qu'un mot de condamnation. Les Cours du royaume méritent plus d'égards, même de la part d'un garde des sceaux, ou, si vous l'aimez mieux, surtout de la part d'un garde des sceaux. Il ne suffit pas de dire : la jurisprudence est contraire au texte des lois ; il faudrait le prouver.

M. le garde des sceaux. Mais je n'ai pas dit cela.

Plusieurs voix. Il n'a pas dit un mot de cela.

M. Lherbette. La jurisprudence, jusqu'à présent, si je ne me trompe, car je n'ai pas compulsé les arrêts, et je suis réduit à m'en rapporter à ma mémoire, a jugé qu'il y avait effectivement obligation de la part de l'acquéreur volontaire de consigner aussi le montant de la créance des saisissants, comme de celle des créanciers inscrits ; mais non pas qu'il y avait, par l'effet de cette consignation, attribution de paiement pour le saisissant. Faut-il le dire, comme le veut l'amendement de M. Vivien ? M. le garde des sceaux convient que cet amendement aurait pour résultat d'entraver quelquefois les ventes volontaires en cas de saisie. Quelquefois ? il faudrait dire presque toujours, toujours même, à moins que l'acquéreur volontaire ne soit un insensé. Car, après qu'il aurait, d'après cet amendement, payé, non pas consigné, mais payé, le montant des créances inscrites et de celle du saisissant, il n'en resterait pas moins obligé de payer d'autres créances qui ne seront pas connues, et qui s'inscriront, en vertu de l'art. 834, dans la quinzaine de la transcription de la vente. Eh bien, je vous le demande, se trouvera-t-il un acquéreur qui voudra s'exposer à payer deux fois ? — (*Une voix*. C'est son affaire !)

M. Lherbette. C'est son affaire ! je le sais bien que c'est son affaire ; et c'est précisément pour cela qu'il ne voudra pas la faire, parce qu'elle serait insensée. — Cet amendement aurait donc pour effet d'empêcher les ventes volontaires quand il y aurait eu saisie. Si c'est votre intention, n'ayez pas recours à des moyens indirects ; allez droit à votre but : prohibez nettement les ventes volontaires quand une fois il y aura eu saisie. Ce sera mauvais, selon moi ; mais, au moins, dans la forme, ce sera clair, ce sera franc. — Je dis que ce sera mauvais, quant au fond ; que ce sera une souveraine injustice : j'ajoute que ce sera contraire à l'esprit d'un de vos derniers votes.

Dans l'avant-dernière séance, vous n'avez pas voulu, comme je vous le demandais, que le saisi ne pût, après la transcription de la saisie, consentir des hypothèques que sauf les droits des saisissants, sans qu'elles pussent primer ces droits. Vous lui avez laissé, ou vous avez cru lui laisser, car, malgré les discussions, l'article formera doute, vous avez voulu lui laisser droit absolu de consentir des hypothèques postérieures, qui annihileront les droits du saisissant ; et vous ne lui laisseriez pas aujourd'hui la faculté de vendre en conservant ces droits par une consignation ! N'y aurait-il pas là une contradiction manifeste ? L'autre jour, je défendais l'intérêt des saisissants, des créanciers, lorsque vous vouliez laisser au saisi, après la transcription, la capacité de consentir des hypothèques qui les primeraient ; aujourd'hui, je viens défendre l'intérêt du débiteur lorsque l'on ne voudrait pas lui permettre de profiter de l'occasion favorable d'une vente volontaire, sauf respect, par la consignation, des droits des saisissants. — C'est qu'il faut, Messieurs, voir et faire les lois par ensemble, non pas en considérant tantôt un intéressé et tantôt un autre ; non pas en favorisant tantôt l'un, tantôt l'autre ; mais en les considérant tous et en tenant la balance égale entre tous les droits. — Je rejette donc l'amendement comme contraire à l'esprit de vos décisions précédentes, comme injuste dans le fond, comme lésant gratuitement le saisi, comme mauvais dans la forme en ce qu'il veut faire indirectement ce qu'on n'ose vous demander directement. Je le rejette pour m'en tenir au système de consignation ; sauf à discuter ensuite si la consignation entraînera ou non l'attribution pour les créanciers inscrits et pour les saisissants. — (*Voix diverses*. La clôture ! la clôture !)

M. Ressigeac. Messieurs, la clôture ne peut pas encore être prononcée... (Si! si!) L'état de la question n'est pas encore complétement fixé. (Réclamations.) L'amendement de M. Vivien est bon, excellent, nécessaire ; mais cet amendement est insuf-

fisant. — Songez-y bien, la loi de Genève, dont l'honorable M. Renouard donnait tout à l'heure lecture, prévoit deux cas : celui où la saisie se trouve radiée par le consentement des créanciers et du saisissant, et le second, celui où il y a consignation de la somme nécessaire pour acquitter intégralement en capitaux, intérêts et frais, les créances inscrites. Ces deux cas sont bien différents ; et, en effet, dans l'amendement de M. Vivien, on dit : « Lorsque la saisie sera radiée en vertu du consentement des créanciers ou de jugements rendus contre eux. » Mais si ces créanciers résistent...

Un membre. Mais parlez donc contre la clôture !

M. le Président. Insiste-t-on pour la clôture ? (Oui ! oui !)

La discussion est fermée.

M. le Président. Maintenant je mets aux voix l'amendement de M. Vivien, dont j'ai déjà donné deux fois lecture, et qui remplacerait les art. 687 et 688.

Deux épreuves étant douteuses et la Chambre n'étant pas en nombre, le scrutin est renvoyé à demain.

Le dépouillement du scrutin donne le résultat suivant : —Nombre des votans, 232. —Majorité absolue, 117.— Boules blanches, 94.— Boules noires, 138.— La Chambre a rejeté.

M. le Président. Par suite du rejet de l'amendement de M. Vivien, qui tendait à remplacer les art. 687 et 688 de la commission, la Chambre est appelée à délibérer sur les autres amendements dans l'ordre suivant lequel ils s'éloigneraient le plus du projet.—Il y a d'abord l'amendement de M. Lherbette, puis celui de M. Dalloz, et enfin celui de M. Vavin, tous trois conçus dans un même esprit, et dont les auteurs consentent à se réunir dans une seule rédaction. — L'amendement serait ainsi formulé :

« Néanmoins, l'aliénation, ainsi faite, aura son exécution si, avant le jour fixé pour l'adjudication, l'acquéreur consigne, pour être distribuée comme en cas d'adjudication, une somme égale au montant, en principal, intérêts et frais, des créances inscrites ainsi que de celles du saisissant, et signifie l'acte de consignation à tous ses créanciers ; mais, dans ce cas, le saisissant aura, comme les créanciers inscrits, le droit de surenchère autorisé par l'art. 2185 du Code civil. » — L'amendement est-il appuyé ? (Non ! non ! Si ! si !)

Comme la Chambre le voit, cet amendement a pour but de déclarer que la consignation n'est attributive d'aucun droit de préférence, soit aux créanciers inscrits, soit au saisissant, mais de laisser au saisissant, dans le cas où il ne serait pas créancier hypothécaire, le droit exceptionnel de surenchère.— Si cet amendement est adopté, le débat finit ; s'il ne l'est pas, nous venons alors à l'article proposé par M. Leyraud, qui a pour but de donner à la consignation un caractère attributif, avec la différence, quant au système de la commission, que, pour le saisissant, au lieu de consignation attributive, il y a paiement.—Enfin, si l'amendement de M. Leyraud n'est pas adopté, reste l'article de la commission, la consignation pur et simple, avec l'addition proposée par M. Maurat-Ballange : « Sauf, dans ce cas, la subrogation de qui il appartiendra aux droits des créanciers inscrits et du saisissant lui-même » — Dans l'état actuel, il n'y a réellement que deux systèmes en présence : le système de M. Dalloz, c'est-à-dire la consignation non attributive avec droit de surenchère au saisissant, et le système de la commission. — Je donne la parole à M. Lherbette en faveur de l'amendement de M. Dalloz.

M. Parès. Je la demanderai contre.

M. Leyraud. Je déclare retirer mon amendement, et je me réunis à la commission.

M. Lherbette. Il n'y a réellement, comme le disait tout à l'heure M. le président, que deux systèmes en présence : l'un, c'est celui de la commission, qui veut que la consignation étant attributive pour les créanciers inscrits et pour le saisissant, celui-ci ait un droit de préférence ou un privilége, le mot n'y fait rien ; l'autre, c'est celui des auteurs de l'amendement, qui veut que, la consignation n'étant pas attributive, les créanciers inscrits et les saisissants restent, en cas de vente volontaire, dans la même position que celle où ils seraient en cas d'adjudication.—Je ne dirai que deux mots à l'appui de notre système, et je n'entrerai pas dans de longs développements pour combattre celui de la commission. — Je ferai seulement observer que la rédaction de la commission va beaucoup au delà des raisons qu'elle a données pour appuyer son système. Ses raisons se réduisent à celle-ci : que, sans créer aucun privilége en faveur du saisissant, il fallait faire en sorte que la vente volontaire ne pût lui

nuire, et qu'elle lui nuirait d'abord, en le privant du droit de préférence pour le paiement de ses frais, et en lui enlevant l'espérance qu'il pouvait avoir de voir le prix de l'immeuble s'élever dans une vente publique. Eh bien, l'amendement que nous proposons lui laisserait ces avantages; tandis que celui de la commission dépasserait ce but en créant un privilége dont l'effet serait d'empêcher indirectement toute vente volontaire. — Ce système, d'empêcher indirectement la vente volontaire, en cas de saisie, vous l'avez déjà condamné implicitement en rejetant l'amendement de M. Vivien; et lorsque j'ai entendu l'honorable rapporteur de la commission attaquer l'amendement de M. Vivian, par des raisons secondaires, qui le faisaient différer de celui de la commission, j'ai senti qu'il attaquait le principe même de la proposition de la commission, qu'il tirait sur lui-même; et je me suis empressé de lui venir en aide dans cette œuvre d'immolation. (On rit.)

En faveur de son système à elle, que nous a dit la commission? « Si la consignation n'est pas attributive en faveur du saisissant, il en résultera d'abord qu'en cas de vente volontaire, il ne sera pas privilégié pour ses frais, comme si l'adjudication avait eu lieu sur la saisie qui aurait été suivie. » Cette objection est levée par l'addition que M. Vavin a faite à l'amendement, par l'addition de ces mots après la consignation de la somme, « pour être distribuée comme en cas d'adjudication. »—Mais il en résultera encore, ajoute la commission, que le saisissant pourra se plaindre d'être privé de l'espérance de voir le prix s'élever par la chaleur des enchères; qu'il sera obligé d'adhérer à un contrat où il n'a pas été appelé, qui est pour lui chose passée entre des tiers, *res inter alios acta;* qu'il sera obligé d'adhérer à un prix qui n'est même pas un prix réel, qui est simplement offre d'une somme pour désintéresser le saisissant. L'addition que M. Dalloz a faite à mon amendement primitif annihile cette objection, en laissant au saisissant la faculté de surenchérir, comme s'il avait été créancier inscrit. Avec cette faculté, pourra-t-il prétendre que le prix n'est pas réel? Si cela est vrai, la surenchère que nous lui donnons le droit de provoquer amènera un prix réel.—Mais, a dit un membre de la commission, en usant de cette faculté, le saisissant pourra se trouver dans la nécessité de se rendre lui-même adjudicataire.—Faites attention, Messieurs, que le saisissant n'aura à attaquer que dans le cas où il y aura un prix trop bas; que, dans ce cas, ou bien il se présentera un autre acquéreur, et le prix sera élevé, ou bien le saisissant qui enchérira lui-même fera une bonne affaire.—Ainsi, dans ce dernier cas même, vous ne lésez pas le saisissant en respectant les droits du débiteur.

Mais si vous arrivez à décider, comme le veut la commission, que la somme sera attributive en faveur du saisissant et des créanciers inscrits, il arrivera, comme j'ai eu l'honneur de vous l'exposer l'autre jour en combattant l'amendement de M. Vivien, que l'acquéreur volontaire, après avoir payé d'abord le montant des créances inscrites et de celles des saisissants, sera dans l'obligation de payer ensuite le montant des créances à privilége, ou à hypothèques légales, ou à hypothèques inscrites, en vertu de l'art. 834, Cod. proc., dans la quinzaine de la transcription de la vente. Eh bien, croyez-vous que, avec cette crainte de payer une seconde fois, il se présentera jamais un seul acquéreur volontaire? Il résulterait donc de l'article de la commission, comme il aurait résulté de l'amendement de M. Vivien, que l'on aurait privé indirectement le saisi du droit de vente volontaire. — Je sais que beaucoup de députés ont dit: « Il n'y aurait pas grand mal à cela; » je sais que beaucoup de députés voudraient trancher la difficulté en rejetant et l'article de la commission, et l'amendement, et l'article du Code de procédure actuel, en enlevant ainsi formellement au saisi le droit de faire une vente volontaire. Messieurs, l'épée du conquérant peut trancher les nœuds gordiens; mais la tâche du législateur est de les dénouer; et ce serait le trancher d'une manière fâcheuse que de priver le saisi d'un mode de vente qui, par des circonstances particulières, par des raisons de convenances, peuvent lui procurer un prix plus élevé qu'on ne le trouverait par l'adjudication, que de le contraindre à l'humiliation d'une vente forcée, et cela, sans avantages pour ses créanciers.—Vous avez, à la demande de la commission, rejeté, comme étant un privilége trop favorable au saisissant, un amendement qui avait pour unique objet d'empêcher que le saisi ne le fraudât en consentant des hypothèques postérieurement à la transcription de la saisie; et la commission vous demande aujourd'hui de créer pour ce saisissant un privilége qui, ne se bornant pas à la conservation des droits de ce saisissant, comme si la saisie avait été suivie jusqu'à l'adjudication, augmentera ces droits jusqu'à empêcher le débiteur d'user de toutes ses ressources pour sortir de sa position fâcheuse.

Vous avez refusé d'entraver le débiteur de mauvaise foi, et vous iriez écraser, par le rejet de notre amendement et par l'adoption de l'article de la commission, le débiteur dans le malheur! et vous l'accableriez sans favoriser les créanciers plus que ne le fait notre amendement!

M. le Président. Avant d'accorder la parole à d'autres orateurs, j'invite M. Dalloz à vouloir bien s'expliquer particulièrement sur l'exception de la surenchère.

M. Lherbette. Je n'ai pas voulu aborder cette question; je la réserve à M. Dalloz.

M. le Président. Je donne la parole à M. Dalloz.

M. Dalloz. Messieurs, pour donner satisfaction à deux intérêts également légitimes qui sont ici en présence, l'intérêt du saisi et l'intérêt du saisissant, j'ai cru pouvoir proposer à la Chambre d'accorder au saisissant le droit de surenchère qui appartient aux créanciers inscrits, droit dont il serait privé si la loi ne lui en faisait pas une concession formelle, puisque, en cas d'aliénation volontaire, ce droit n'appartient qu'aux créanciers hypothécaires.

M. Tesnières. Je demande à adresser une seule question à l'honorable orateur. La surenchère, dans votre système, frappera-t-elle sur le prix principal du contrat ou sur le montant de la consignation?

M. Dalloz. Sur le prix principal du contrat; elle ne peut pas avoir une autre base légale; et cette interruption, dont je remercie l'honorable membre, m'amène immédiatement à m'expliquer sur le caractère de la consignation, qui est l'objet de l'art. 687 du projet de la commission. — Quel est le but de cette consignation? Toute la question est là. Dans l'opinion de la commission, cette consignation devrait être affectée immédiatement à désintéresser le créancier inscrit et le créancier poursuivant, et cela sans s'inquiéter de toutes les suites ultérieures de l'aliénation volontaire, qui aura été consentie par le saisi; c'est-à-dire que l'acquéreur, après avoir consigné une somme suffisante pour acquitter toutes les créances apparentes, devra subir toutes les phases de la purge légale qui suivra l'aliénation; qu'il devra désintéresser tous les créanciers ayant hypothèque légale, et autres qui pourront s'inscrire jusque dans la quinzaine de la transcription, et qu'après avoir fait tout cela il sera exposé à être dépossédé par l'effet d'une surenchère.—Or, il est à peine besoin de faire remarquer à la Chambre que, dans la réalité, un pareil système ne tend à rien moins qu'à frapper d'impossibilité, et je dirai d'une impossibilité absolue, toute espèce d'aliénation volontaire de la part du saisi; car, je le demande, et l'observation en a été faite par l'honorable M. Lherbette, où trouvera-t-on un acquéreur assez imprudent, assez insensé, pour consentir à solder immédiatement tous les créanciers inscrits, tous les créanciers, au risque d'une surenchère qui le dépouillera de l'immeuble sans lui assurer la restitution des sommes plus ou moins considérables qu'il aura avancées? Je le déclare hautement, je préférerais qu'on entrât plus franchement dans cette voie et qu'on allât jusqu'à rayer l'exception contenue dans l'art. 687 et qu'on érigeât en principe absolu la prohibition d'aliéner les biens frappés de saisie. — C'était là l'objet avoué de l'amendement de M. Vivien, qu'il m'a été impossible d'admettre, parce qu'il blessait trop profondément les droits du saisi. Les mêmes motifs me font repousser l'article de la commission.

Quelle est la position du saisi lorsque son immeuble est sous le coup d'une main mise judiciaire? est-ce que le saisi est dépouillé de la propriété? En aucune façon. Il n'est dépouillé de la propriété que par le jugement d'adjudication. En voulez-vous une raison sans réplique? C'est que, si l'immeuble vient à être détérioré ou détruit par quelque accident fortuit, c'est pour le saisi seul que sa valeur est diminuée ou qu'il périt, et non pour les créanciers dont les créances ne sont pas diminuées d'une obole.

M. Teste. Cela n'est pas contesté.

M. Dalloz. Vous reconnaissez donc en droit que le saisi est propriétaire jusqu'au jour de l'adjudication. J'ajoute qu'en fait il y a un très grand intérêt pour lui à ce qu'on ne frappe pas d'une complète inertie, dans ses mains, ce droit de propriété qu'il conserve jusqu'au jour où le jugement d'adjudication vient l'en dépouiller. Ne sait-on pas la défaveur qui s'attache aux immeubles vendus par expropriation forcée? Ne sait-on pas que le public n'approche qu'avec une sorte de réserve et de timidité de ces sortes d'acquisitions? Pourquoi n'y vient-on pas facilement et sans appréhension? La raison en est simple. C'est que dans le cahier des charges ne peut pas se trouver l'établissement complet de la propriété; vous l'avez reconnu dans le projet, et c'est pour ce motif que vous n'avez pas imposé cette obligation au saisissant. Comment, en effet, établirait-il la propriété, lui, saisissant, adversaire du propriétaire

saisi? Il est dans l'impuissance de le faire; car le saisi ne lui communiquera jamais ses titres de propriété et tous les renseignements propres à donner sécurité à un acquéreur.—Il suit de là que souvent le saisi obtiendra de son immeuble, par une vente amiable, un prix supérieur à celui qu'on pourrait espérer d'une adjudication publique. L'acquéreur, auquel il remettra tous ses titres et tous les renseignements qui pourront à la fois l'éclairer et le rassurer, sera naturellement amené à préférer l'aliénation volontaire à une vente publique qui peut devenir pour lui une source de difficultés.

Cette considération, jointe aux facilités que peuvent offrir des conditions librement stipulées entre les parties, doit amener un prix qui sera, selon toute probabilité, la plus haute expression de la valeur des biens saisis; et, sous ce point de vue, vous apercevez que l'intérêt du saisi est également l'intérêt des créanciers. Il est donc nécessaire de respecter ce droit dont le saisi a joui à toutes les époques de notre législation, ce droit que, par une sage humanité de nos lois, on a toujours laissé au saisi de disposer de son immeuble, toutes les fois que la vente est sérieuse et qu'il ne peut y voir un expédient pour entraver l'expropriation forcée.—Or, peut-il exister le plus léger soupçon de fraude, lorsque l'acquéreur qui se présente consigne une somme égale au montant des sommes dues aux créanciers apparents, c'est-à-dire aux créanciers inscrits et aux créanciers saisissants. Evidemment, en pareil cas, la vente est loyale et sincère, cette vente volontaire doit suivre son cours; elle a droit de se substituer à la vente forcée qui ne doit obtenir la préférence que dans le cas où la vente volontaire n'est qu'un subterfuge employé par le saisi et un acquéreur insolvable et complaisant pour paralyser la poursuite en expropriation forcée. Voilà, dans mon opinion, comment il faut entendre l'art. 693 du Code de procédure, que nous modifions aujourd'hui. Cette consignation n'attribue de droit à personne. C'est un cautionnement, c'est une garantie de la sincérité de la vente, et rien de plus. — Plus tard, viendront les formalités de purge et l'instance d'ordre. Le montant de la consignation ne sera distribué que dans le cas où l'acquéreur ne sera pas dépossédé par une surenchère, et, dans ce cas, la distribution se fera selon le rang des priviléges et des hypothèques. Aucune sorte d'attribution ne peut être faite ni aux créanciers inscrits, ni au créancier saisissant, qui n'est pas même créancier hypothécaire. Tel me paraît être le sens de l'art. 693 du Code de procédure actuel, et j'ajoute qu'aucun précédent de jurisprudence n'a consacré, qu'aucun écrivain n'a expressément enseigné la doctrine contraire. Mais si cette interprétation était contestable, et si l'article devait être entendu dans le sens que lui attribue la rédaction nouvelle de la commission, ce serait le cas de le modifier et d'écrire, dans la loi dont nous nous occupons, une disposition toute contraire, pour la mettre en harmonie avec les principes de notre système hypothécaire et avec le droit d'aliénation volontaire qu'il est impossible de ravir au saisi. C'est pour donner satisfaction à cet intérêt respectable et légitime qu'on propose, dans la première partie de l'amendement, d'enlever à la consignation tout caractère de paiement, toute idée d'une affectation spéciale à tels ou tels créanciers et au saisissant, parce que, encore une fois, cette affectation serait le renversement des règles hypothécaires, et équivaudrait à une prohibition absolue de l'aliénation volontaire par le saisi.—Il reste maintenant une satisfaction à donner à un autre intérêt également légitime: celui du saisissant; et c'est l'objet de la seconde partie de mon amendement.

Je conviens avec votre commission que le saisissant, même non créancier hypothécaire, toutes les fois qu'il fait mainmise sur les biens de son débiteur, use d'un droit digne de la protection de la loi, parce que les biens du débiteur sont le gage commun des créanciers, sauf les causes de préférence qui existent entre eux. Si on enlève à ce saisissant l'expectative de la vente publique et la surenchère qu'il aurait droit de former sur cette vente, droit qui, dans les ventes publiques, appartient à tous les créanciers inscrits ou non inscrits, aux créanciers chirographaires ou hypothécaires, et même à toute personne étrangère; si, dis-je, on lui enlève cette expectative, il faut la remplacer par quelque chose d'équivalent; il faut lui offrir ce que j'appellerai une compensation. Quelle sera cette compensation?...

M. **Debelleyme**. D'être adjudicataire.

M. **Dalloz**. La compensation que je propose, c'est de lui transporter sur la vente volontaire le droit de surenchère qu'il aurait eu sur la vente publique, et de l'assimiler à un créancier inscrit. — J'entendais tout à l'heure l'honorable M. Debelleyme me dire: Vous lui imposez l'obligation de se rendre adjudicataire. Mais pas

du tout; pas plus que l'art. 710 du Code de procédure ne la lui imposerait s'il y avait adjudication publique. S'il y avait adjudication publique, quel serait son droit? serait-ce d'être payé de préférence à tous autres, de préférence aux créanciers inscrits, aux créanciers hypothécaires? Evidemment non. Tout son droit se réduirait à une surenchère; car le poursuivant, s'il n'est pas hypothécaire, ne touche que ce qui reste, si s'il reste quelque chose, après que tous les créanciers privilégiés et hypothécaires ont été désintéressés. Or, cette faculté de surenchère, qu'il n'aurait pas dans la vente volontaire, mais qu'il aurait eue dans la vente publique, je la lui rends pour la vente volontaire; je lui restitue le droit de faire vendre publiquement l'immeuble, si le prix porté au contrat ne lui paraît pas satisfaisant, et s'il croit pouvoir espérer un prix plus elevé d'une adjudication publique. En réalité, j'accorde au saisissant tout ce qu'il peut sérieusement réclamer; car, permettez-moi de le dire, la commission s'est préoccupée trop exclusivement de l'intérêt du poursuivant dont elle veut assurer l'entier paiement, alors même que l'expropriation laissée à son libre cours lui donnerait à peine l'espoir de recouvrer une faible partie de sa créance. Cet intérêt du saisissant est respectable, sans doute; mais la limite du degré de protection à lui accorder se trouve dans la nécessité de ne pas sacrifier le droit du saisi, qui serait anéanti par cette faveur exclusive et exagérée que la commission accorde au saisissant. Mon amendement, au contraire, tend à concilier ces intérêts, au lieu d'immoler l'un à l'autre; il donne satisfaction à chacun dans une juste mesure. J'ajoute que la disposition est utile à tout le monde; car la surenchère que je confère au saisissant est tout à la fois favorable au saisi, aux créanciers hypothécaires et chirographaires, et au saisissant lui-même, puisqu'elle a pour objet d'élever le prix à la plus haute valeur de l'immeuble.

Dira-t-on que c'est faire trop peu pour le saisissant? Je rappellerai que, faisant pour lui tout ce que la loi a fait pour les créanciers hypothécaires inscrits, on lui donne la satisfaction la plus ample à laquelle il puisse prétendre. — Ainsi, Messieurs, l'idée qui a inspiré l'amendement est une pensée de conciliation; il s'agit de deux intérêts également respectables, également dignes de la sollicitude de la loi; l'intérêt du saisissant et l'intérêt du saisi : le droit de surenchère pourvoit à la tutelle de ces deux intérêts. J'ajouterai, en finissant, que ce droit de surenchère, s'il est ici de création nouvelle, répond ici à un besoin qui suffit pour le justifier. D'ailleurs, pour répondre à cette objection, qui pourrait surgir dans quelques esprits, je ferai remarquer à la Chambre que le droit de surenchère n'est pas toujours subordonné à l'existence d'un droit d'hypothèque; cela est si vrai, que la faculté de surenchérir appartient dans les ventes publiques, non-seulement aux créanciers inscrits, mais encore aux créanciers chirographaires, et de plus, suivant l'art. 710 du Code de procédure, à toutes personnes. Ce que je propose d'accorder au saisissant, c'est un droit de surenchère analogue à celui qu'il aurait si la vente avait suivi son cours. — En un mot, la vente volontaire, consentie par le saisi, l'a privé de l'expectative d'une vente publique et d'un droit de surenchère; je propose de lui rendre, si le prix de vente volontaire, ne lui convient pas, et le droit de surenchère et celui de provoquer l'adjudication publique qui en est la suite nécessaire: il doit être pleinement satisfait, et les justes droits du saisi sont également respectés.

M. Parès. Au point où est arrivée la discussion, les longs discours sont inutiles : je suis convaincu que j'entre ainsi dans les sentiments de la Chambre. — Je repousse l'amendement, d'abord par des raisons que je ne veux pas reproduire : je ne ferai que m'en rapporter à ce qui a été énoncé dans une séance précédente par l'honorable rapporteur de la commission et les autres membres qui ont appuyé son avis. — Je le repousse encore par une considération que je crois essentiel que la Chambre connaisse. Le principe que l'honorable préopinant vient de contester, et qui a été contesté à diverses reprises dans la discussion, existe dans notre législation depuis trente-cinq ans, et je ne connais aucune opinion de doctrine, aucune décision de la jurisprudence qui ait critiqué le Code de procédure dans la partie où il accordait cette *attribution* qu'on veut contester aujourd'hui aux créanciers inscrits. (Produisez en une.)

On me demande de produire une opinion; en voici une. M. Favard de Langlade... (Non! non!) Un honorable membre m'a demandé de produire une opinion, j'en citais une; mais je me borne à dire qu'il y en a cent, c'est-à-dire que tous les auteurs qui ont examiné l'article en ont parlé dans ce sens. — La question est donc de savoir si nous resterons dans les termes du Code de procédure ou si nous en sortirons; or, je demande où est l'avantage d'innover quand nulle difficulté ne s'est élevée sur le

principe existant. — L'amendement de M. Dalloz, ainsi que la Chambre le voit, a pour base un principe tout contraire ; il veut que les sommes consignées ne soient pas attribuées aux personnes désignées par la loi, et voilà ce que je ne puis admettre. Je comprends que l'on se demande si le poursuivant doit être mis sur la même ligne que les créanciers inscrits ; mais le principe d'attribution, qui existe depuis trente-cinq ans, pourquoi le rejeter ? — L'amendement pourtant le rejette. Il veut que les sommes soient consignées, non pas pour être attribuées aux créanciers que la loi désigne, mais comme l'objet d'un ordre ultérieur : et l'on s'apitoie sur le sort de l'acquéreur, qui sera exposé à des recours sans nombre ; sur le sort du débiteur, qui ne pourra jamais vendre... Toutes ces questions étaient soulevées, Messieurs, lorsque le Code de procédure a été fait par des législateurs qui faisaient très bien les lois. Ils ne se sont pas arrêtés à ces objections, parce que l'acquéreur volontaire qui achète au moment où la vente est interdite, qui se jette ainsi dans une procédure à laquelle il est étranger, doit d'avance calculer les conséquences de son action, parce que si ces sortes de ventes sont rares, elles peuvent avoir lieu néanmoins, dans l'intérêt du saisi comme de l'acquéreur : ce sera souvent un membre de la famille, qui connaîtra toutes les hypothèques occultes, qui prendra sans inconvénient, s'il le juge utile, l'engagement de désintéresser les créanciers inscrits et le poursuivant.

Voilà comme j'entends le Code de procédure et la proposition de la commission. — L'amendement repose sur une base opposée : il remet en question dans cette partie le Code de procédure, et voilà pourquoi je le repousse. — Il y a dans l'amendement une dernière disposition. Il accorde au créancier saisissant un droit de surenchère. Je dis que la législation ne peut aller jusque-là : elle veut faire payer la créance du saisissant ; car, enfin, il est créancier : mais elle ne peut lui donner le droit de surenchère, s'il n'est point hypothécaire. Sans doute, ce droit n'est pas inhérent aux hypothèques, il est des circonstances où des personnes étrangères à la créance peuvent surenchérir, mais ce n'est pas en cette matière : lorsqu'il s'agit d'une vente volontaire, les créanciers inscrits seuls peuvent surenchérir ; et puisque la vente deviendrait ici volontaire, il faudrait notifier aux créanciers inscrits. — Admettre le saisissant à surenchérir, c'est le rendre, en quelque sorte, créancier inscrit ; et vous ne le pouvez pas : vous pouvez faire acquitter sa créance ; vous ne pouvez faire qu'un créancier soit créancier inscrit quand il ne l'est pas. — Je pense donc que la Chambre ne s'arrêtera pas à l'amendement de M. Dalloz ; il contrarie les principes, non-seulement quant au droit de surenchère qu'il attribue indûment au saisissant, mais aussi les principes, quant à la consignation : j'insiste sur ce point, parce que cette précision sert à résoudre et l'amendement de M. Dalloz, et tous les autres qui constatent l'attribution faite par la loi aux créanciers qu'elle désigne.

M. Dusollier. Messieurs, je ne veux pas rentrer dans la discussion, qu'on pourrait appeler générale, et reproduire les arguments qui ont été présentés ici. Mais M. Dalloz a proposé un amendement, aux termes duquel on ferait au créancier saisissant non inscrit cet avantage qu'il lui serait permis de surenchérir, pendant que la loi ne le lui permet pas.—Eh bien, je dis que loin que l'on fasse en cela, pour le saisissant une chose de peu d'importance, on lui donne tout ce qu'il pourrait espérer, on lui procure un avantage très grand. En effet, si vous le laissez dans la situation où l'a placé le Code de procédure, ou dans celle que lui ferait l'article de la commission, d'un côté, il ne sera pas admis à surenchérir, et de l'autre, je persiste à croire, quoi qu'en aient dit M. Pares et d'autres orateurs, que la consignation du montant de sa créance ne devrait pas produire d'affectation à son profit ; et ici je réponds au prétendu principe invoqué par M. Debelleyme, principe qu'il me paraît avoir inexactement énoncé ou au moins exagéré. Il a dit, en effet, que du moment que le saisissant avait mis la main sur l'immeuble, on ne pouvait pas l'empêcher de continuer et d'arriver à la vente, sans le désintéresser. Mais, ne donne-t-on pas, en s'exprimant ainsi, une sorte de démenti au Code lui-même ? — Remarquez quelle est la position du saisissant. Il a mis la main sur l'immeuble du moment qu'il a saisi ; et cependant jusqu'à la transcription, le saisi aura pu vendre par aliénation volontaire, sans que lui ou l'acquéreur soit obligé de faire au saisissant ni offre ni paiement. — Ainsi, contrairement à ce qu'on vous a dit, vous voyez que le saisissant peut avoir commencé ses poursuites, et n'avoir pas le droit de les mener à fin.—Bien plus, le saisissant, même après la dénonciation, même après la transcription, ne reçoit aucune espèce de faveur de la loi ; au contraire, on est si éloigné de lui en accorder, qu'on diminue les droits qu'il paraissait avoir jusqu'alors. Ainsi, il aurait pu saisir les fruits

pendants par racines sur l'immeuble; il aurait pu les faire vendre comme meubles. Eh bien, qu'arrive-t-il? C'est que le saisissant n'aura pas travaillé pour lui, mais contre lui; car du moment que la transcription a eu lieu, il est privé d'une ressource que la loi lui avait réservée jusqu'à ce moment; il a mis l'immeuble et ses fruits sous la main de la justice, de telle sorte qu'il ne prendra rien, même sur les fruits, qui seront immobilisés et qui seront distribués aux créanciers hypothécaires comme le prix de l'immeuble lui-même.

Enfin, on a parlé de la consignation. L'honorable M. Debelleyme a dit qu'elle était un paiement; eh bien, malgré le respect que je professe pour une autorité aussi grave, je crois qu'il y a dans cette assertion une erreur de droit. Non, la consignation n'est pas un paiement, elle n'est pas autre chose qu'une mesure purement conservatoire; elle ne devient un paiement que quand elle a été précédée d'offres réelles et accompagnée d'un jugement de validité.—Remarquez, en effet, que, dans la matière dont nous nous occupons, c'est dans ce sens qu'il faut entendre la consignation. —Allons plus loin dans les articles du Code de procédure; arrivons à la surenchère sur aliénation volontaire. Qu'exige-t-on d'abord? Un cautionnement, et ce cautionnement peut être remplacé par une consignation. Vous le voyez donc, en matière de vente et de surenchère, la consignation, c'est un cautionnement. — Eh bien, qu'a voulu la loi dans le cas qui nous occupe? Quoiqu'en général, pour arriver à l'aliénation volontaire, il n'y ait pas de cautionnement et de consignation exigés, elle a voulu appliquer à l'aliénation volontaire cette nécessité d'une consignation exigée pour la surenchère. On veut cette consignation comme une sorte de cautionnement du paiement, non-seulement des créanciers inscrits, mais du saisissant, pour le cas où d'autres créanciers hypothécaires ou privilégiés ne viendraient pas les primer dans l'ordre qui plus tard aura lieu. Voilà, Messieurs, en quel sens il me semble que la consignation doit être entendue; vouloir lui en donner un autre, ce serait aller trop loin.

Et maintenant, venant à l'amendement de M. Dalloz, nous devons faire remarquer, comme lui, que l'avantage qu'il vous propose de créer en faveur du saisissant n'est pas exorbitant du droit commun, puisque, dans le cas d'expropriation, non-seulement tout créancier inscrit ou non inscrit, mais encore toute personne, sont admis à surenchérir; et j'ajouterai que, moyennant cette faculté, aucune attribution de sommes n'ayant lieu au profit de personne, par la consignation, tout demeurera dans la situation ordinaire, et l'aliénation volontaire suivra son cours sans embarras, en ce qui concerne la transcription, les notifications, la surenchère et l'ordre qui viendra tout terminer. — Je ne quitterai pas la tribune sans relever une erreur qu'a commise M. Parès, relativement au droit qu'auraient exclusivement, dit-il, les créanciers inscrits de surenchérir....

M. Parès. Non pas; j'ai dit que, en matière de vente volontaire, il n'y avait que le créancier inscrit qui pût surenchérir.

M. Dusollier. C'est à cela que je réponds : vous êtes dans l'erreur; il y a des créanciers non inscrits au moment de la vente volontaire qui peuvent venir surenchérir plus tard; toutes les fois qu'ils se sont fait inscrire soit avant la transcription, soit dans la quinzaine qui suit seulement, on n'est pas tenu de leur faire la notification prescrite par l'art. 2183, Code civil.

Je termine, en disant que si l'on doit entendre l'article dans le sens où l'entend la commission, il doit être rejeté, et qu'en l'entendant dans le sens que je lui donne, si l'on veut faire quelque chose pour le saisissant, il faut adopter l'amendement de M. Dalloz.—Ne nous laissons pas d'ailleurs effrayer par cette observation que nous ferions une innovation dangereuse, et que nous arriverions à renverser tous les principes admis dans le Code de procédure civile. — Eh, mon Dieu! on nous rappelle la prétendue perfection du Code de procédure dans un moment bien mal choisi, dans le moment même, en effet, où nous reconnaissons la nécessité de modifier cette loi, où nous nous occupons de réduire à moitié moins de temps celui que ce Code a jugé nécessaire pour réaliser les ventes judiciaires; dans le moment où nous nous occupons de réduire de moitié environ les frais que le Code de procédure jugeait utiles. —Modifions donc sans trop de crainte; car c'est précisément pour modifier que nous nous sommes saisis du projet de loi.

(L'amendement de MM. Lherbette, Dalloz et Vavin n'est pas adopté.)

M. le président. Voici l'article de la commission :

« Néanmoins, l'aliénation, ainsi faite, aura son effet si, avant le jour fixé pour l'adjudication, l'acquéreur consigne une somme suffisante pour acquitter, en principal,

intérêts et frais, ce qui est dû aux créanciers inscrits, ainsi qu'au saisissant, et leur notifie l'acte de consignation. »

M. le président. M. Maurat-Ballange propose de terminer ainsi l'article :—« Sauf à se présenter dans l'ordre qui pourra être ouvert, et à faire valoir ses droits, comme étant subrogé à ceux des créanciers qu'il aura désintéressés. »—(*Plusieurs voix.* Cela n'est pas admissible.)

M. le président. C'est une addition qui peut donner lieu à une explication de la commission.

M. Maurat-Ballange. Je n'ai qu'un seul mot à dire pour justifier l'amendement que j'ai l'honneur de présenter à la Chambre : Il consiste à ajouter au projet présenté par la commission ces mots : « Sauf à se présenter dans l'ordre qui pourra être ouvert, et à faire valoir ses droits comme étant subrogés à ceux des créanciers qu'il aura désintéressés. »—Cet amendement n'a pas pour objet de changer quelque chose au projet de la commission; c'est une simple explication, c'est un complément de ce projet.

Une voix. Mais ce que vous proposez existe dans le droit commun.

M. Maurat-Ballange. Je répondrai tout à l'heure à cette observation.

Ce complément, cette explication me semble indispensable après les difficultés qui se sont élevées dans le sein de cette Chambre. En effet, on s'est demandé pendant trois séances consécutives s'il était dans l'intention du projet qu'il y eût eu attribution en faveur des créanciers inscrits et en faveur du saisissant, ou si, au contraire, la consignation indiquée par le projet de la commission n'était autre chose qu'un simple dépôt sur lequel les créanciers devaient plus tard faire valoir leurs droits d'après le rang de leurs priviléges et de leurs hypothèques. — Eh bien, dès l'instant que cette question a été soulevée, il me semble qu'il faut la vider; il me semble qu'il faut rédiger l'article de telle sorte qu'il ne puisse plus rester dans les esprits aucune espèce d'incertitude. Je fais disparaître cette incertitude. Voilà le principal but de l'amendement que j'ai l'honneur de présenter à la Chambre.—Mais je dis plus, je prétends que mon amendement est indispensable; je ferai observer aux honorables membres qui m'ont fait l'honneur de m'interrompre, en me disant que la proposition que je soumettais à la Chambre était une disposition de droit commun, et qu'elle était dès lors complétement inutile, je leur ferai observer qu'ils sont dans une erreur complète; je leur ferai observer que, s'il y a subrogation de plein droit, aux termes des dispositions du Code civil, en faveur des créanciers inscrits, il n'y aurait pas subrogation légale en faveur du créancier saisissant, lorsque ce créancier est seulement chirographaire; et pour vous convaincre, Messieurs, que je suis complétement dans la vérité, permettez-moi de vous faire passer sous les yeux les termes de l'art. 1251, Code civ.

Cet article est ainsi conçu : — « La subrogation a lieu de plein droit,—1° Au profit de celui qui, étant lui-même créancier, paie un autre créancier qui lui est préférable à raison de ses priviléges ou hypothèques. »

Evidemment, cette catégorie nous est complétement étrangère.— « 2° Au profit de l'acquéreur d'un immeuble qui emploie le prix de son acquisition au paiement des créanciers auxquels cet héritage était hypothéqué. »—Ainsi, dans les termes du Code civil, la subrogation ne profite qu'aux seuls créanciers inscrits. S'il est donc dans l'esprit de la commission et dans l'intention de sa rédaction de subroger tout à la fois et le créancier inscrit et le créancier chirographaire qui a fait la saisie (car il ne s'agit ici que des créanciers chirographaires), je crois qu'il est indispensable d'ajouter au projet de la commission l'amendement que je viens de présenter, et qui étend la subrogation en dehors du droit commun à tous les créanciers saisissants, quels que soient d'ailleurs leurs titres et la nature de leurs créances.

M. Pascalis, *rapp.* L'article additionnel proposé répond parfaitement à la pensée de la commission et aux votes précédents de la Chambre. Si la commission s'oppose à ce que cet amendement soit admis, c'est parce qu'elle le croit inutile, et qu'il surchargerait sans fruit une disposition parfaitement claire. Il est, en effet, reconnu par l'auteur de l'amendement que la subrogation a lieu de plein droit en faveur de celui qui a payé une dette hypothécaire.—Maintenant on se préoccupe du cas où le créancier saisissant ne serait pas hypothécaire. C'est une hypothèse qui se réalisera très rarement; mais se réalisât-elle, si ce créancier n'est pas hypothécaire, quel sera le droit de celui qui l'aura payé dans l'intérêt du saisi? Il sera subrogé de plein droit aux droits du créancier non hypothécaire, il n'aura comme lui qu'une créance chirogra-

phaire sur le débiteur saisi. Il était donc inutile de dire une chose que le droit commun supplée suffisamment.

M. Maurat-Ballange. C'est une erreur complète, il n'y a point subrogation, le créancier ne devient point hypothécaire; mais il y a subrogation légale conférant un droit personnel.

M. Boudet. Je demande la suppression de l'article, et je la soutiens par les raisons tirées de la discussion même à laquelle on se livre depuis trois séances. J'ai écouté avec grande attention tout ce qui a été dit, et plus j'ai écouté, plus j'ai la conviction qu'il n'y a de meilleur remède pour sortir des difficultés de la position, que de supprimer l'article même. Voici en quelques mots les raisons que je donne à l'appui de ma proposition.—Le but de la loi est d'économiser les frais et de gagner du temps, et de donner surtout aux capitalistes la certitude qu'ils pourront réaliser leur gage; car moins il y aura de frais, plus la procédure sera rapide, plus ils seront sûrs de réaliser leur créance.—Tel est le but que toutes les commissions ont annoncé, et qu'elles ont toujours présenté en tête des raisons qui appelaient la réforme de la législation sur les saisies immobilières.

L'art. 687 va directement contre ce but; il serait un empêchement à la réalisation du gage des créanciers : toutes les fois que le cas de l'aliénation volontaire, prévu par les articles 686 et 687, se présentera, la poursuite sera suspendue; de nouvelles formalités auront lieu, qui donneront elles-mêmes naissance à de nouveaux procès difficiles à terminer.—Prenons les faits, et suivons la marche de la procédure. La consignation aura lieu après la transcription de la saisie; quinze jours, huit jours avant l'adjudication, peut-être même la veille du jour où elle aura lieu.—En supposant, et je ne veux pas le contester, que, dans ce cas, le poursuivant doive toujours recevoir son paiement, il n'en sera certainement pas de même des créanciers inscrits. Quelques-uns d'eux peuvent avoir été payés intégralement ou partiellement; leurs inscriptions peuvent être nulles; elles peuvent faire double emploi; enfin, une foule de questions peuvent se présenter sur la validité de leurs titres.—On me dit qu'on ouvrira un ordre. Vous ne pouvez pas y arriver de suite. Il y a une aliénation volontaire qui impose certaines formalités à remplir; il faut la faire transcrire, c'est-à-dire qu'il faut refaire ce qui a déjà été fait pour la saisie, un mois ou six semaines auparavant. Il faut faire de nouvelles notifications aux créanciers inscrits, qui sont déjà parties à la saisie, ou qui doivent nécessairement y être appelés dans quelques jours.

Quand ces deux formalités ont été épuisées, vous êtes obligés de les renouveler; vous perdez du temps, et vous ajoutez des frais nouveaux aux frais déjà faits; enfin, vous arrivez à ce résultat de surcharger la procédure d'incidents et de lenteurs nouvelles. Je ne crois pas qu'on puisse contester les inconvénients forcés de cette consignation devant laquelle le poursuivant et les créanciers inscrits seraient forcés de s'arrêter.—Qu'y gagnez-vous donc? On cite comme un puissant argument ce qui s'est passé jusqu'à ce jour sous l'empire du Code de procédure. Mais le système du projet actuel est tout autre. Sous le Code de procédure, les formalités étaient beaucoup plus compliquées; il y avait vingt-trois ou vingt-quatre formalités à remplir. Les nullités étaient plus nombreuses et plus menaçantes. On comprend que, dans ce système, il pouvait être d'un certain avantage, à telle ou telle époque de la procédure, d'arrêter les poursuites et de remplacer toutes les formalités d'une vente judiciaire par une vente amiable et volontaire.

Mais, dans le système où nous sommes, toutes les formalités disparaissent. Une fois la transcription faite, vous n'avez plus qu'à appeler les amateurs, à annoncer la vente et à la réaliser. Quel avantage y a-t-il donc à tout arrêter, à autoriser une vente volontaire, peut-être la veille de la vente sur saisie? Vous ajoutez des frais nouveaux et vous embarrassez les créanciers dans des difficultés nouvelles. Voilà tout l'avantage.—Voyez comme vous faites perdre confiance au prêteur. J'ai prêté dans la confiance que je pourrais saisir mon gage. J'ai saisi, j'ai annoncé la vente par des affiches, et la veille de l'adjudication, parce qu'il y a une consignation, c'est-à-dire un dépôt facultatif de la part du débiteur, et forcé vis-à-vis des créanciers, tout est arrêté! Je ne comprends pas que dans une procédure simple, rapide, affranchie d'incidents, qui a pour objet, avant tout, de faire réaliser le gage, le plus vite et en moins de frais possible, on veuille établir une pareille transformation, qui est directement contre le but que nous nous proposons. C'est pour cela que je demande la suppression de l'article.

On peut dire, pour soutenir l'article : Mais vous voulez enlever au saisissant le

moyen de terminer à l'amiable. Je réponds que le saisi pourra toujours terminer à l'amiable en payant, s'il a de l'argent, ou en se mettant d'accord avec le saisissant et les créanciers inscrits. La saisie alors disparaîtra. Mais ce n'est pas terminer à l'amiable que de jeter au poursuivant et aux créanciers inscrits une consignation qu'ils ne veulent et ne peuvent pas accepter, et qu'ils sont obligés de se disputer, dans une autre série de formalités, et peut-être de procès, qui ne valent pas mieux pour eux que ceux auxquels on croit mettre fin.

M. le Président. Je consulte la Chambre; comme on ne met pas aux voix une suppression, je mets l'article aux voix; ceux qui seront d'avis de le supprimer voteront contre. (Lisez! lisez!) Je l'ai déjà lu trois fois. — (L'article est adopté.)

Maintenant il y a une addition proposée par M. Maurat-Ballange. Est-elle appuyée? (Non! non!) En ce cas, je n'ai pas à la mettre aux voix.

M. Maurat-Ballange. Je voudrais demander à M. le rapporteur s'il est dans l'intention de la commission que l'acquéreur qui aura acheté les biens du saisi et qui paie les créanciers saisissants et les créanciers inscrits, soit subrogé aux droits de ces créanciers.

M. le rapporteur. Il n'y a aucun doute sur ce point, non pas seulement sur les intentions de la commission, mais sur le droit lui-même; cela est de droit commun, cela est écrit dans l'article 1251 du Code civil: lorsque le créancier poursuivant ne sera pas un créancier hypothécaire, il sera créancier chirographaire lui-même. L'acquéreur sera substitué à son lieu et place; il aura aussi une créance chirographaire.

M. de Kerbertin propose un article additionnel.

M. de Kerbertin. Voici l'article additionnel que j'ai l'honneur de présenter et qui semble indispensable, si vous ne voulez pas détruire l'économie de notre loi sur les saisies immobilières. — « Toutefois, si l'aliénation précède l'accomplissement de la formalité prescrite par l'art. 693, la consignation ne sera attributive de propriété que quant au saisissant. »

Deux mots d'explication suffiront pour justifier la nécessité de cette addition. — Vous savez que la saisie se compose de trois périodes: — La première qui part du commandement et s'arrête à la transcription. Pendant cette première période, il ne faut le consentement ni du saisissant ni des créanciers inscrits; le saisi peut vendre son immeuble, sans qu'on ait le droit de s'en plaindre. — Dans la seconde période, allant de la transcription à l'accomplissement de la formalité prescrite par l'art. 693 (lequel exige la mention au bureau des hypothèques de la dénonciation du cahier des charges), le consentement du saisissant devient nécessaire, mais pas celui des créanciers inscrits, car la saisie ne leur est pas encore commune.

Enfin, à compter de l'art. 693, la saisie ne peut plus être radiée qu'avec l'adhésion des créanciers inscrits ou en vertu de jugements rendus contre eux. — Eh bien, jusqu'à cette époque, les créanciers inscrits, ne pouvant s'opposer à l'aliénation, n'ont pas le droit d'exiger que la consignation assure leur paiement; je demande donc que ce ne soit qu'à partir de l'époque où la saisie leur est déclarée commune que la consignation leur soit *attributive de propriété*; autrement ce serait bouleverser tous les principes admis par le Code de procédure et par la loi actuelle elle-même, car ce serait admettre les créanciers inscrits aux phases de la saisie avant l'instant où l'art. 693 les y fait concourir.

M. le Président. L'amendement est-il appuyé? (Non! non!) En ce cas, je n'ai pas à le mettre aux voix.

Les articles 688 et 689 sont ensuite adoptés sans discussion.

Art. 690.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

697. *Quinzaine au moins avant la première publication*, le poursuivant déposera au greffe

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829—25. — *Conf. t. anc* sauf les mots *avant la première publication*, remplacés par ceux-ci *avant l'adjudication préparatoire*; le mot *titre*, par ceux-ci *jugement ou titre exécutoire*, et le mot *objets* par le mot *immeubles*.

LOI ACTUELLE.

690. *Dans les vingt jours, au plus tard, après la transcription*, le poursuivant déposera au greffe du tribunal le

TEXTE ANC. (*suite*).

le cahier des charges contenant : 1° l'énonciation du titre en vertu duquel la saisie a été faite, du commandement, de l'exploit de saisie, et des actes et jugements qui auront pu être faits et rendus ; 2° la désignation des *objets* saisis, telle qu'elle a été insérée dans le procès-verbal ; 3° les conditions de la vente ; 4° et une mise à prix par le poursuivant.

PROJETS DIVERS (*suite*).

C. Gouv.—689.—*Quinze jours au plus tôt, et un mois au plus tard après la dénonciation au saisi*, le poursuivant déposera au greffe du tribunal le cahier des charges contenant.·... (le reste conforme au précédent).

C. Gouv.—690.—*Quinze jours au plus tôt et trente jours au plus tard après la dénonciation au saisi*, le poursuivant déposera... le reste conforme au texte ancien, en ajoutant au mot *titre* le mot *exécutoire*, et remplaçant le mot *objets* par le mot *immeubles*.

C. Ch. P. et C. Ch D.—690.—*Dans les vingt jours au plus tard après la transcription*, le poursuivant.... (le reste conforme au précédent).

LOI ACT. (*suite*).

cahier des charges, contenant :

1° L'énonciation du titre *exécutoire* en vertu duquel la saisie a été faite, du commandement, du procès-verbal de saisie, ainsi que des autres actes et jugements intervenus postérieurement ;

2° La désignation des immeubles, telle qu'elle a été insérée dans le procès-verbal ;

3° Les conditions de la vente ;

4° Une mise à prix *de la part du* poursuivant.

(Adopté sans discussion.)

Art. 691.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

Voyez plus haut p. 131 et 132, l'art. 681, qui porte : « *elle* (la dénonciation) *contiendra la date de la première publication.* » Voy. aussi l'art. 687 qui veut qu'on notifie à la partie saisie une copie du placard qui contient (682, § 5) *l'indication du jour de la première publication*. Voyez aussi le § 3 de l'art. 111 du décret du 16 février 1807, ainsi conçu : « *Il ne sera point signifié d'acte de remise de la publication du cahier des charges, attendu que les parties intéressées peuvent*

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829—18.—.... L'exploit de dénonciation contiendra indication du jour de *l'adjudication préparatoire avec assignation au saisi d'y paraître, si bon lui semble.*

C. Gouv.—691.—Dans le délai déterminé par l'art. 690, le poursuivant fera signifier au saisi un exemplaire imprimé du placard, à la suite duquel seront imprimés à la main : 1° La date des journaux contenant les annonces exigées par l'article 600 ; 2° la date du dépôt du cahier des charges au greffe ; 3° l'attestation de l'huissier et le certificat du maire ; 4° *le jour fixé pour la publication du cahier des charges.*

C. Gouv. — 691.—*Huit jours au plus tard après le dépôt au greffe, sommation sera faite au saisi d'assister à la publication et lecture du cahier des charges : cette sommation indiquera le jour, lieu et heure de la publication.*

C. Ch. P. et C. d. Ch. D. — 691. — *Dans les huit jours au plus tard, après le dépôt au greffe, outre un jour par cinq myriamètres de distance entre le domicile du saisi et le lieu où siége le tribunal, sommation sera faite au saisi, à personne ou domicile réel,*

LOI ACTUELLE.

691. Dans les huit jours, au plus tard, après le dépôt au greffe, outre un jour par cinq myriamètres de distance entre le domicile du saisi et le lieu où siége le tribunal, sommation sera faite au saisi, à personne ou domicile, de prendre communication du cahier des charges, de fournir ses dires et observations, et d'assister à la lecture et publication qui en sera faite, ainsi qu'à la fixa-

TEXTE ANC. (*suite*).	PROJETS DIVERS (*suite*).	LOI ACT. (*suite*).
se présenter à la 1re publication et connaître les jours auxquels les publications subséquentes auront lieu; que d'ailleurs l'apposition des placards et l'insertion dans un journal annonçant l'adjudication préparatoire (1) *et définitive, les instruiront suffisamment.»*	*de prendre communication du cahier des charges, de fournir ses dires et ses observations, et d'assister à la publication et à la lecture qui en sera faite, ainsi qu'à la fixation du jour de l'adjudication. Cette sommation indiquera les jour, lieu et heure de la publication.*	tion du jour de l'adjudication. Cette sommation indiquera les jour, lieu et heure de la publication.

(1) Nous insérons ici quelques dispositions, soit de l'ancien texte du Code de procédure, soit des projets intermédiaires, qui n'ont pas trouvé place dans la nouvelle loi :

703. Huit jours au moins avant cette adjudication (l'adjudication préparatoire), outre un jour par *trois* myriamètres de distance entre le lieu de la situation de la majeure partie des biens saisis, et celui où siége le tribunal, il sera inséré dans un journal, ainsi qu'il est dit en l'art. 683, de nouvelles annonces; les mêmes placards seront apposés aux endroits désignés en l'art. 684; ils contiendront en outre la mise à prix et l'indication du jour où se fera *l'adjudication préparatoire.*

Cette addition sera manuscrite; et si elle donnait lieu à une réimpression de placards, les frais n'entreront pas en taxe.

705. L'insertion aux journaux *des seconde et troisième* annonces, et *les seconde et troisième appositions de placards* sera justifiée dans les mêmes formes que *les premières.* (*Voy.* l'art. 683, Cod. pr.)

690. Dans les vingt jours au plus tard, qui suivent le dépôt du cahier des charges, l'avoué du poursuivant fera insérer un extrait signé de lui dans le journal de l'arrondissement, ou s'il n'y en a pas, dans celui du departement où seront situés les biens saisis, *et qui aura été désigné chaque année par délibération du tribunal pour recevoir les annonces judiciaires;* lequel extrait contiendra : 1° La date de la saisie et de la transcription; 2° Les noms, professions, demeures du saisissant et de l'avoué de ce dernier; 3° S'il s'agit de maisons, les noms de l'arrondissement, de la commune et de la rue; 4° S'il s'agit de biens ruraux, l'indication sommaire par nature et nombre d'articles ou pièces de biens ruraux, de la commune et de l'arrondissement où ils sont situés, ainsi que de la contenance générale, par approximation, de chacun des corps d'héritages saisis, sans aucune déclaration de confins, ni autres désignations; 5° La mise à prix; 6° L'indication du tribunal où la saisie se poursuit, et du jour, lieu et heure de la *publication du cahier des charges.*

691. Il sera justifié de l'insertion aux journaux, par un exemplaire de la feuille, contenant l'extrait énoncé en l'article précédent; cet exemplaire portera la signature de l'imprimeur légalisée par le maire ou l'adjoint.

692. Extrait pareil à celui prescrit par l'art. 690 sera imprimé en forme de placard, et affiché dans le même délai: 1° A la porte du domicile du saisi; 2° A la porte principale des édifices saisis; 3° A la principale place de la commune où le saisi est domicilié, de celle de la situation des biens, et de celle du tribunal où se poursuit la vente; 4° Au lieu où se tient le principal marché de chacune desdites communes les plus voisines dans l'arrondissement; 5° A la porte de l'auditoire du juge de paix de la situation des bâtiments, et s'il n'y a pas de bâtiments, à la porte de l'auditoire de la justice de paix où se trouve la majeure partie des biens saisis; 6° Aux portes extérieures du tribunal civil de la situation des biens et de celui de la vente.

En aucun cas, les placards sur timbre proportionnel ne seront alloués en taxe au-delà du nombre correspondant à celui des lieux où l'apposition aura été faite, augmenté des placards mentionnés en l'article

DISCUSSION.

Chambre des Pairs.

(S. du 23 avril 1841, M. du 24.)

M. le Chancelier. Il y a dans cet article un changement nécessaire qui résulte de l'article que vous avez voté hier, c'est la suppression du mot *réel*. Je mets l'article aux voix avec cette suppression. (L'art. 691 est adopté.)

CHAMBRE DES DÉPUTÉS. *Point de discussion.*

ART. 692.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

695. *Un exemplaire du placard imprimé prescrit par l'article* 684 sera notifié aux créanciers inscrits aux domiciles élus par leurs inscriptions, huit jours au moins *avant la première publication de l'enchère*, outre un jour pour *trois* myriamètres de distance *entre la commune du bureau de la conservation et celle où se fait la vente.*

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829. — 28. — *Un exemplaire du placard imprimé, indiqué aux art.* 17 *et* 20 *et contenant les additions manuscrites prescrites par l'article précédent, sera notifié aux créanciers inscrits sur les biens saisis, aux domiciles élus dans les inscriptions, un mois au moins avant l'adjudication définitive.*

Cette notification sera faite au saisi, avec assignation pour l'adjudication définitive.

29. — *Pareille notification du placard sera faite à la femme du saisi ou à ses héritiers, si elle est décédée, ainsi qu'au subrogé tuteur, si le saisi a une tutelle, ou au mineur devenu majeur, ou à ses héritiers, sans néanmoins qu'il soit nécessaire de faire cette notification aux intéressés qui ne sont pas connus du poursuivant, ni à ceux qui habitent hors de l'arrondissement où la vente se poursuit.*

Dans ces deux derniers cas, il sera notifié un exemplaire du placard au procureur du roi, pour tenir lieu de notification aux inconnus et aux absents du ressort du tribunal.

C. Gouv. — 695. — Un exemplaire du même placard, *contenant en manuscrit l'indication du jour fixé pour la publication*, sera notifié *dans le même délai* aux créanciers inscrits sur les biens saisis. Cette notification sera faite aux domiciles élus dans les inscriptions.

697. *Pareille notification du placard sera faite, toujours dans le délai déterminé par l'art.* 690, *à la femme du sai-*

LOI ACTUELLE.

692. *Pareille sommation sera faite, dans le même délai de huitaine, aux créanciers inscrits sur les biens saisis, aux domiciles élus dans les inscriptions.*

Si parmi les créanciers inscrits se trouve le vendeur de l'immeuble saisi, la sommation à ce créancier portera, qu'à défaut de former sa demande en résolution et de la notifier au greffe avant l'adjudication, il sera définitivement déchu, à l'égard de l'adjudicataire, du droit de la faire prononcer.

---

suivant. Selon la nature et l'importance des biens, il sera passé en taxe de cent à cinq cents exemplaires au plus d'affiches sur timbre ordinaire, lesquels serviront tant pour la publication que pour l'adjudication.

698. Les maires ou adjoints des communes où l'extrait aura été affiché conformément à l'article ci-dessus, certifieront sans frais sur un exemplaire du placard qui restera joint au dossier que les affiches ont été apposées ; l'huissier attestera sur cet exemplaire que l'apposition a été faite aux lieux déterminés par la loi, sans les détailler.

PROJETS DIVERS (*suite*).

si, ou à ses héritiers, si elle est décédée, ainsi qu'au subrogé tuteur, mais dans le cas seulement où ce subrogé tuteur aurait été nommé, et aux autres créanciers ayant hypothèque légale. Un exemplaire du même placard sera notifié, dans tous les cas, pour tenir lieu de notification aux inconnus, au procureur du roi, lequel sera reçu, conformément à l'art. 2194 du C. civ., à faire toutes les réquisitions et diligences nécessaires.

Gouv.—692.—Pareille sommation sera faite dans le même délai de la huitaine, aux créanciers inscrits sur les biens saisis, aux domiciles élus dans les inscriptions.

C. CH. P.—(n° 2.)—692 —Pareille sommation sera faite dans le même délai de huitaine, 1° aux créanciers inscrits sur les biens saisis aux domiciles élus dans les inscriptions; 2° *dans la huitaine, outre un jour par cinq myriamètres de distance, entre leur domicile et le lieu où siége le tribunal, à la femme du saisi, aux femmes des précédents propriétaires et à leurs maris; au subrogé tuteur des mineurs ou interdits, ou aux mineurs devenus majeurs; si, dans l'un et l'autre cas, les mariage et tutelle sont connus du poursuivant, soit d'après son titre, soit de toute autre manière;* 3° *au procureur du roi de l'arrondissement des biens, lequel sera tenu, le cas échéant, de requérir l'inscription des hypothèques appartenant aux femmes, mineurs, interdits, leurs héritiers ou ayants cause.*

C. CH. D —692. — *Conf.* au projet du gouvernement.

C. CH. P —(n° 2.)—692, § 1er. *Conf.* au projet du gouvernement.

§ 2. Si parmi les créanciers inscrits, se trouve le vendeur de l'immeuble saisi, à qui tout ou partie du prix sera encore dû, la sommation à ce créancier portera qu'à défaut de former sa demande en résolution, et de la notifier au greffe avant l'adjudication, il sera définitivement déchu, à l'égard de l'adjudicataire, du droit de la faire prononcer.

DISCUSSION.

Chambre des Pairs.

(S. du 23 avril 1840, M. du 24.)

(Le paragraphe de la commission tendant à exiger une sommation aux créanciers à hypothèque légale, pour leur rendre commune la procédure en expropriation, et pour en faire découler la purge de leurs hypothèques par le fait seul de l'adjudication, donne lieu à une discussion longue et approfondie.

Il est combattu par MM. Laplagne-Barris, Barthe et Séguier, et par M. le garde des sceaux, et soutenue par M. le rapporteur et par M. Mérilhou.

Les orateurs rappellent que la question de savoir si l'adjudication après saisie immobilière, purge les hypothèques légales, dans l'état actuel de la législation, a été controversée et diversement jugée jusqu'en 1833, mais que, depuis cette époque, la Cour de cassation et les Cours royales (sauf celle de Caen), sont unanimes pour la décider négativement.

M. le rapporteur qui, dans son ouvrage sur le régime hypothécaire, avait soutenu l'opinion contraire, a vu, dans cette unanimité en faveur du système opposé au sien, un motif d'introduire une modification à la loi; car, selon lui, il est bien plus rationnel et bien plus juste que l'immeuble passe entre les mains de l'adjudicataire franc et libre de toute hypothèque, que d'obliger celui-ci aux formalités de la purge à l'égard des seules hypothèques légales. La commission s'est, presque tout entière, rangée à son avis, qui se trouve justifié par l'avis conforme, soit de la commission de la chancellerie, soit de la Cour de cassation consultée sur ce point.

M. le rapporteur a dit: « Oui la jurisprudence de la Cour de cassation bien établie, à laquelle les Cours royales font bien de se soumettre, c'est que la femme a des droits, même après l'adjudication. Cela est vrai, je n'ai rien a dire: tant qu'il n'y aura pas de loi nouvelle, il faut appliquer ainsi l'ancienne. Je serais juge, et j'appartiendrais à une Cour royale, que j'appliquerais l'opinion de la Cour de cassation, même malgré ma propre opinion. Mais nous, Messieurs, qui ne sommes pas des juges, mais des législateurs, nous pouvons et nous devons rechercher ce qui convient le mieux, non-seulement pour les femmes et les mineurs, dont il ne faut pas abandonner les droits, mais encore pour la société tout entière. »

Il ne s'agissait donc, d'après la commission, que de trouver le moyen, tout en consacrant les nouveaux principes, de concilier l'intérêt de l'adjucataire, dont on prenait la défense, avec celui des créanciers à hypothèque légale, qu'on ne voulait pas sacrifier. C'est le double but qu'elle a cru atteindre en proposant le paragraphe en discussion.

Cette disposition est attaquée par M. Laplagne-Barris comme étant proposée intempestivement, attendu qu'elle touche au fond du droit, qu'elle compromet les principes du Code civil, et ne doit par conséquent pas être insérée dans une loi de procédure; elle est attaquée aussi comme étant pernicieuse en soi, et offrant, pour les femmes mariées, pour les mineurs, les interdits, et pour le trésor public, moins de garantie que l'ancienne méthode de la purge, celle-ci étant confiée à l'adjudicataire qui a intérêt à en accomplir les formalités pour ne pas s'exposer à payer deux fois; la procédure nouvelle devant au contraire être faite par le poursuivant que ses intérêts, en opposition avec ceux des autres créanciers, porteraient plutôt à omettre qu'à remplir les formalités dont on le charge.

M. le rapporteur soutient la disposition sous les deux rapports. Selon lui, sa place est bien dans le Code de procédure où l'on s'occupe des effets de l'adjudication; n'y fût-elle pas, il ne faudrait pas, pour un simple intérêt d'ordre, perdre l'occasion d'introduire une heureuse innovation à la loi.

Or celle-ci, qui est bien plutôt une limitation qu'une innovation, est heureuse. Car elle met les créanciers à hypothèque légale sur la même ligne que les créanciers inscrits, vis-à-vis de l'adjudicataire, sans leur enlever pour cela la protection qui leur est due et qu'on leur a toujours accordée. L'annulation dont on menace sa procédure est une suffisante garantie que le créancier poursuivant accomplira les formalités qui lui sont imposées avant l'adjudication, à l'égard des créanciers dispensés d'inscription, avec la même exactitude que l'adjudicataire aurait fait après.

Les autres orateurs ont à peu près reproduit les mêmes considérations.

Cette brillante et savante discussion est utile à consulter par ceux qui voudront apprécier l'opportunité du nouveau système que l'on proposait.

Mais nous croyons pouvoir nous dispenser de la reproduire textuellement, puisqu'elle n'a abouti qu'à le faire rejeter, et à maintenir la législation actuelle.)

Chambre des Députés.

(S. des 11 et 12 janvier 1841, M. des 12 et 13.)

Après l'adoption de l'article proposé par la commission, la discussion s'ouvre sur un amendement additionnel de M. Vavin, qui propose d'ajouter après les mots: «élus dans les inscriptions, » ceux-ci: et aux domiciles réels indiqués dans les inscriptions ou en marge, pourvu que ces domiciles réels se trouvent dans la France continentale.

« Pour parvenir à faire cette sommation à qui de droit, le poursuivant, après la transcription prescrite par l'art. 678, requerra le conservateur des hypothèques de lui délivrer un état des inscriptions grevant le bien saisi.

« Si parmi les créanciers inscrits, il se trouve des anciens vendeurs, le conservateur délivrera aussi des états sur ces anciens vendeurs, et c'est à tous les créanciers mentionnés sur ces divers états, ainsi qu'à ceux qui, depuis la transcription de la saisie, se seraient fait inscrire et auraient dénoncé leurs inscriptions au poursuivant, que devra être faite la sommation comme il vient d'être dit. »

Voix diverses. Cet amendement ne sera pas appuyé!

M. Vavin. Messieurs, le premier jour de la discussion de la loi, vous avez décidé que le commandement prescrit par l'art. 673 pourrait être fait au débiteur, à domicile élu; je me suis associé à cette décision que j'ai trouvée juste par trois motifs : 1° Le domicile élu du débiteur, et le droit conféré au créancier d'y faire les significations voulues pour l'exécution du titre, résultent d'un contrat qui a été librement consenti et qui doit recevoir sa libre exécution; 2° quand bien même le commandement signifié au domicile élu n'arriverait point au débiteur, il ne faudrait pas en conclure que ce dernier ne serait point averti; car il doit l'être nécessairement par l'échéance de son obligation, qu'il ne peut ignorer; 3° entre l'avantage de donner au créancier une juste facilité pour poursuivre l'exécution de son titre, et celui de servir les convenances d'un débiteur inexact et souvent coupable, ou de négligence dans l'administration de ses affaires, ou de déloyauté envers son créancier, auquel il pourrait vouloir dérober la connaissance de son domicile réel pour entraver son action, vous ne pouviez hésiter, vous deviez donner et vous avez donné la préférence au créancier.

A l'art. 692 il ne s'agit plus d'un acte à signifier au débiteur, il s'agit d'un avertissement à donner aux créanciers inscrits, et les motifs invoqués contre le débiteur ne peuvent leur être appliqués. 1° Ce n'est point en vertu d'un contrat librement fait entre eux et le saisissant que le domicile a été élu; il l'a été aux termes de la prescription rigoureuse de l'art. 2148, C. civ., le saisissant est étranger à cette élection; 2° cet avertissement peut ne pas parvenir aux créanciers inscrits; car ils ont dû forcément élire domicile dans l'arrondissement du bureau des hypothèques où ils ont pris inscription; s'ils sont éloignés de cet arrondissement, s'il n'y ont pas de relation, ils ont élu domicile chez le conservateur lui-même (c'est ce qui arrive ordinairement), et alors le sort de cet avertissement dépend de l'exactitude d'un commis du bureau de la conservation, lequel est, en général, je le sais, exact à envoyer à qui de droit ces sortes de notifications, mais qui, enfin, n'étant ni mandataire salarié, ni correspondant direct des créanciers, peut oublier, négliger de transmettre l'avertissement; et pour les créanciers, rien ne remplace cet avertissement, rien n'appelle leur attention sur l'événement qui va frapper leur gage; car eux, ils n'ont pas, comme le débiteur, une échéance pour les avertir et appeler leur attention, et ils demeurent alors dans une funeste ignorance de ce qui les intéresse à si juste titre; 3° enfin, il n'y a pas de motifs d'équité pour sacrifier à la convenance du saisissant la certitude que le créancier sera mis en demeure. Cette certitude, au contraire, est à l'avantage de tous, du saisissant, du saisi, et de tous les créanciers; car l'intervention d'un créancier peut augmenter le nombre des enchérisseurs et le montant du prix d'adjudication.

Je désire qu'une fois, une seule fois, dans le cours de la procédure, l'avis de la saisie soit donné d'une manière bien certaine aux créanciers inscrits, et pour cela je demande que la sommation prescrite par l'art. 692 leur soit faite et aux domiciles élus et aux domiciles réels indiqués dans l'inscription ou en marge, de telle sorte que les créanciers puissent mentionner leurs changements de demeure, bornant toutefois cette obligation à la France continentale, pour éviter qu'un créancier qui demeurerait aux colonies, ne rendît par ce fait la procédure trop longue et trop coûteuse. Je demande, Messieurs, cette sommation aux domiciles élus et aux domiciles réels, parce que, si elle n'a pas lieu ainsi, il arrivera, ce qui est déjà arrivé souvent, que le créancier, même le plus attentif et le plus régulier, sera à son insu dépouillé de ses droits et apprendra un jour, en même temps, et que son débiteur est insolvable, et que son gage a été vendu à vil prix, et que sa créance est perdue sans espoir et sans ressource. Telle est la première partie de mon amendement; si la Chambre y fait droit, je développerai la seconde.

M. le Président. L'amendement n'étant pas appuyé, je n'ai pas à le mettre aux

voix. Un autre amendement a été déposé par M. Croissant : il tend à ajouter, après la nécessité de signification aux créanciers inscrits, ce qui suit :

« 2° Dans la huitaine, outre un jour par cinq myriamètres de distance entre leur domicile et le lieu où siége le tribunal, à la femme du saisi, aux femmes des précédents propriétaires et à leurs maris ; au subrogé tuteur de mineurs ou interdits, ou aux mineurs devenus majeurs, si, dans l'un et l'autre cas, les mariages et tutelles sont connus du poursuivant, soit d'après son titre, soit de toute autre manière ; 3° au procureur du roi de l'arrondissement des biens, lequel sera tenu, le cas échéant, de requérir l'inscription des hypothèques appartenant aux femmes, aux mineurs, aux interdits, leurs héritiers ou ayants cause ; 4° dans le même délai, cette dernière sommation sera insérée dans les journaux désignés par l'art. 696 ci-après, avec déclaration que cette insertion a pour but d'avertir ceux qui peuvent avoir droit à des hypothèques légales, de la nécessité de les rendre publiques. »

(Cet amendement n'est que la reproduction du projet qui, dans la Chambre des pairs avait donné lieu à la discussion dont nous avons dû rendre compte.

Développé par M. Croissant, soutenu par MM. Durand de Romorantin et Parès, combattu par M. Meilheurat et par M. le garde des sceaux, il donne lieu à une discussion non moins savante que celle de la Chambre des pairs, où les mêmes arguments sont reproduits avec autant de force de part et d'autre, mais qui aboutit au même résultat, le rejet de la disposition proposée.

C'est pourquoi nous ne transcrirons pas les discours prononcés par les honorables membres.)

Chambre des Pairs (2e DISCUSSION).

M. le garde des sceaux. Je demande la suppression de ces mots : « à qui tout ou partie du prix sera encore dû. »

M. le rapporteur. La commission consent à cette suppression. (L'article ainsi amendé, est adopté.)

ART. 693.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

696. La notification prescrite par l'article précédent sera enregistrée en marge de la saisie, au bureau de la conservation : du jour de cet enregistrement, la saisie ne pourra plus être rayée que du consentement des créanciers, ou en vertu de jugements rendus contre eux (1).

PROJETS DIVERS.

C. Gouv. — 696. — *Conf. t. anc.*, sauf que *l'enregistrement en marge*, prend le nom de *mention*, et qu'un *delai de huitaine* est fixé pour le faire.

Gouv. — 693. — *Conf. précéd.*, sauf qu'à la fixation *du délai de huitaine* on ajoute pour point de départ de ce délai, *la date de la notification*, et qu'à ces mots *en marge de la saisie*, on substitue ceux-ci : *en marge de la transcription de la saisie.*

C. Ch. P. et Ch. D. — 693. — *Conf. précéd*, en remplaçant ces mots *l'article précédent*, par ceux-ci : *les deux articles précédents* ; les mots *dans les huit jours de sa date*, par ceux-ci : *dans les huit jours de la date du dernier exploit de notification* ; et ajoutant au mot *créanciers* le mot *inscrits*.

LOI ACTUELLE.

693. Mention de la notification prescrite par *les deux articles précédents* sera faite *dans les huit jours de la date du dernier exploit de notification*, en marge de la transcription de la saisie au bureau des hypothèques.

Du jour de cette mention, la saisie ne pourra plus être rayée que du consentement des créanciers *inscrits*, ou en vertu de jugements rendus contre eux.

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

(1) *Avis du conseil d'Etat du* 30 *mai* 1809 *en interprétation de l'art.* 696, *approuvé le* 18 *juin*. « Le conseil d'Etat est d'avis que, pour l'entière exécution de l'art. 696 du Code de

ART. **694, 695.**

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

700. Le cahier des charges sera publié, *pour la première fois, un mois au moins après la notification du procès verbal d'affiches à la partie saisie.*

701. *Il ne pourra y avoir moins d'un mois ni plus de six semaines de délai entre ladite notification et la première publication.*

702. Le cahier des charges sera publié à l'audience, *successivement de quinzaine en quinzaine, trois fois au moins avant l'adjudication préparatoire.*

699. Les dires, publications et adjudications, seront mis sur le cahier des charges, à la suite de la mise à prix.

706. Il sera procédé à l'adjudication définitive au jour indiqué *lors de*

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829. — 133. — Tous dires, demandes et réquisitions des parties seront mis à la suite du cahier des charges, *mais il n'en pourra être fait qu'en cas de contestation.*

26. *L'adjudication préparatoire sera faite à l'audience indiquée par les placards, à l'extinction d'une seule bougie, et en prononçant cette adjudication;* le tribunal désignera l'audience où se fera l'adjudication définitive. Cette audience *sera éloignée de trois mois au moins de l'adjudication préparatoire.*

Le jugement d'adjudication préparatoire ne sera point signifié, il ne sera expédié qu'en cas d'appel.

1re C. Gouv. — 698 — *Trente jours au* plus tôt, et *quarante jours* au plus tard, *après la notification du placard au saisi,* il sera fait, au jour indiqué, publication et lecture du cahier des charges.

699. — Le tribunal donnera acte au poursuivant des lecture et publication du cahier des charges; il fixera les jour et heure où il procédera à l'adjudication, de manière que *le délai entre la publication et l'adjudication soit d'un mois au moins, et de deux mois au plus.*

Le tout sera constaté au bas du cahier des charges, à la suite de la mise à prix.

Il en sera de même pour tous les dires et pour l'adjudication; *les dires qui seraient présentés au moment de l'adjudication ne seront pas reçus.*

Les originaux des notifications faites pour parvenir à la purge des hypothèques seront annexés au cahier des charges, sans qu'il soit besoin de les transcrire sur ce cahier, et sans qu'il soit nécessaire d'en délivrer expédition à la suite du jugement d'adjudication.

Gouv. — 694. — *Conf.* à l'art. 698 du projet précédent, en remplaçant ces mots *la notification du placard au saisi,* par ceux-ci : *le dépôt du cahier des charges,* et ajoutant après les mots *il sera fait,* ceux-ci : *à l'audience.*

695 § 1. *Conf.* au § 1er de l'art. 699 du proj. précéd., en remplaçant les mots *un mois* et *deux mois,* par ceux-ci : *trente jours* et *soixante jours.* — § 2, *Conf.* —

LOI ACTUELLE.

694. ***Trente jours au plus tôt et quarante jours au plus tard après le dépôt du cahier des charges,*** il sera fait à l'audience, et au jour indiqué, publication et lecture du cahier des charges.

Trois jours au plus tard avant la publication, le poursuivant, la partie saisie et les créanciers inscrits seront tenus de faire insérer, à la suite de la mise à prix, leurs dires et observations ayant pour objet d'introduire des modifications dans ledit cahier. Passé ce délai, ils ne seront plus recevables à proposer de changements, dires ou observations.

695. Au jour indiqué par la sommation faite au saisi et aux créanciers, le tribunal donnera acte au poursuivant

---

procédure, il suffit qu'en marge de l'enregistrement des saisies, mention soit faite de l'enregistrement qui aura été fait des dénonciations et notifications sur un autre registre, avec indication de la page et du numéro de chaque enregistrement. »

TEXTE ANC. (*suite*). *l'adjudication préparatoire : le délai entre les deux adjudications ne pourra être moindre de six semaines.*

PROJETS DIVERS (*suite*). § 3, *Conf.*, en intercalant ces mots : *Les dires qui auraient pour objet d'introduire des modifications dans le cahier des charges, devront être faits huit jours au moins avant l'adjudication, sinon, ils seront considérés comme non avenus.*

§ 4, supprimé.

C. CH. P. — 694. — *Conf. précéd.*, en remplaçant les mots *trente* et *quarante*, par ceux-ci : *cinquante* et *soixante*.

695. TROIS JOURS *au plus tard* AVANT CETTE PUBLICATION, *le poursuivant, la partie saisie et les créanciers inscrits seront tenus de faire insérer, à la suite de la mise à prix, leurs dires et observations ayant pour objet d'introduire des modifications dans ledit cahier. Passé ce délai, ils ne seront plus recevables à proposer des changements, dires et observations.*

695 *bis*. — Au jour indiqué *par la sommation faite au saisi et aux créanciers*, le tribunal donnera acte au poursuivant de la lecture et publication du cahier des charges, *statuera sur les dires et observations qui y auront été insérés*, et fixera les jour et heure où il procédera à l'adjudication, *le délai entre la publication et l'adjudication sera de trente jours au moins, et de soixante au plus.*

Le jugement sera porté sur le cahier des charges à la suite de la mise à prix, ou des dires des parties.

C. CH. D. — 694, 695. — *Conf.* proj. précéd., en réunissant les deux premiers articles en un seul.

LOI ACT. (*suite*). des lecture et publication du cahier des charges, statuera sur les dires et observations qui y auront été insérés, et fixera les jour et heure où il procédera à l'adjudication. Le délai entre la publication et l'adjudication sera de trente jours au moins et de soixante au plus.

Le jugement sera porté sur le cahier des charges à la suite de la mise à prix ou des dires des parties.

DISCUSSION.

Chambre des Pairs.

(S. du 24 avril 1841, M. du 25.)

M. le garde des sceaux. Il faudrait rétablir les délais de l'article du gouvernement. Ces délais avaient été prolongés par la commission, en raison des sommations qu'il fallait faire, pendant le cours de la poursuite, à la femme du saisi ou au tuteur d'un mineur. Ces formalités n'existant plus, il n'y a pas lieu à prolonger les délais. Je crois donc qu'il faut rentrer dans ceux de l'article du gouvernement. — (La commission adhère.)

M. le Chancelier. Alors je vais lire l'article du gouvernement :

« Art. 694. *Trente* jours au plus tôt et *quarante* jours au plus tard après le dépôt du cahier des charges, il sera fait à l'audience, et au jour indiqué, publication et lecture du cahier des charges. » (Adopté.)

M. le garde des sceaux. J'ai besoin de faire une observation sur la proposition de la commission. — Par l'art. 695, la commission propose de déclarer que le poursuivant, la partie saisie et les créanciers hypothécaires auront à faire leurs dires et observations trois jours avant la publication du cahier des charges. Il doit s'écouler entre cette publication et l'adjudication définitive de l'immeuble un délai qui doit être au moins de trente jours, et au plus de soixante. Or, il me semble que dans cet intervalle il peut intervenir telles circonstances nouvelles qui nécessitent de la part des parties intéressées ce qu'on appelle des dires ou observations. Le pour-

suivant est souvent dépourvu des renseignements qui peuvent l'éclairer sur les éléments de la poursuite; souvent il ne peut se livrer à un examen des difficultés qui se rattachent à la propriété dont il n'a pas les titres. Eh bien ! il peut arriver que dans l'intervalle qui s'écoule entre la publication du cahier des charges et l'adjudication, il survienne des faits, des circonstances nouvelles capables de l'éclairer, et sur lesquelles il serait bon que des dires ou observations fussent consignés dans le cahier des charges. Ces dires ou observations ont pour objet d'éclairer l'adjudicataire, et la Chambre comprendra l'importance de détails qui se rattachent à la propriété qui est soumise à l'adjudication. Il faut donc, autant que possible, laisser toute latitude pour la consignation, sur le cahier des charges, des renseignements qui tendraient à éclairer l'adjudicataire; il faut craindre qu'en restreignant ce délai on n'empêche des parties intéressées de donner à l'adjudicataire des renseignements essentiels. Le but que nous nous sommes proposé, c'est de faire que tous les renseignements qui pourront être donnés, soient consignés sur le procès-verbal, non pas immédiatement, mais quelques jours avant l'adjudication, pour qu'on puisse les discuter, les examiner.

Le gouvernement proposait de laisser huit jours au lieu de trois que propose la commission. C'était assez pour donner le temps aux parties intéressées de consigner leurs dires et observations, à l'adjudicataire d'en prendre connaissance. — Je crois donc qu'il vaut mieux revenir au projet du gouvernement. En conséquence, je prie la Chambre de ne pas adopter l'art. 695 de la commission.

M. Laplagne-Barris. Je vais expliquer à la Chambre les motifs qui ont déterminé la commission dans le système très important, fondamental du projet, qui est attaqué en ce moment. — Dans l'état actuel des choses, à toutes les époques de la procédure, sauf certains délais qui sont fixés par le Code, on peut interjeter appel des décisions judiciaires qui interviennent sur les difficultés qui s'élèvent dans le cours de la saisie. Il y a un point connu, la Chambre le comprendra facilement, qui est d'une grande importance : ce sont les dires et observations sur le cahier des charges. Le cahier des charges, c'est le contrat de vente, ce sont les conditions de la vente. — Les dires et les observations qui modifient les conditions de la vente sont un objet de la plus haute importance dans l'intérêt du saisi, des créanciers, de l'adjudicataire. La commission, qui, pour arriver à une grande abréviation de délai, a supprimé l'appel dans certains cas, n'a pas cru qu'il fût possible de le retrancher lorsqu'il s'agissait de décisions du tribunal intervenues sur les conditions de la vente, sur l'objet principal de la saisie. En conséquence, pour arriver ainsi à cette abréviation des délais qui était l'un des motifs principaux du projet, la commission a voulu que les dires et observations relatifs aux conditions de la vente, fussent faits trois jours au moins avant la publication.— Ce premier principe adopté, il arrive que les difficultés qui s'élèvent à raison de ce changement proposé et admis sur les conditions de la vente, sont soumises au tribunal lors de la publication, et un article subséquent sur lequel la Chambre délibérera bientôt, accorde le droit d'appel sur les décisions du tribunal qui statuent notamment sur les difficultés relatives aux conditions du cahier des charges. — Ensuite, à partir de l'époque de ce premier jugement qui a vidé toutes les difficultés relatives aux nullités de procédure, difficultés les plus ordinaires qui doivent être considérées le plus souvent comme des difficultés de chicane, qui a vidé aussi les difficultés beaucoup plus sérieuses relatives aux conditions, aux clauses de la vente, plus de droit d'appel. L'appel sur ce jugement une fois vidé, on arrive nécessairement à l'adjudication définitive, et l'adjudication définitive ou les difficultés qui s'élèvent sur cette adjudication, ne sont susceptibles d'appel que dans des instances tout à fait exceptionnelles.

Vous voyez, Messieurs, qu'il résulte de ce projet de la commission un changement très important à l'ancien état de choses et au projet du gouvernement. — Dans l'ancien état des choses on pouvait faire un dire avant l'adjudication; il pouvait y avoir un jugement, appel de ce jugement, suspension de la procédure pendant le délai d'appel, puis, après la publication, après l'arrêt d'appel intervenu, il pouvait, jusqu'à l'adjudication définitive, intervenir de nouveaux dires, de nouvelles difficultés, un nouveau jugement, un nouvel appel, de nouveaux délais, en général très longs, qui s'écoulaient dans ce système. — La commission a voulu retrancher ces délais; elle a voulu qu'il n'y eût que la possibilité d'une seule contestation qui fût soumise à l'appel en fait de contestation sur surenchère. — Tels sont les motifs de la proposition que la commission a l'honneur de vous soumettre. Vous apprécierez maintenant les arguments contraires qu'a fait valoir M. le garde des sceaux ; mais la Chambre voit

qu'en entrant dans le système de M. le garde des sceaux, il faut nécessairement admettre un droit d'appel avant l'adjudication, et, en cas de contestation, après l'adjudication.

M. le garde des sceaux. Voici comment je comprends que le système du gouvernement pourrait être applicable. La vérité est que celui proposé par la commission offre l'avantage de terminer d'une manière définitive toutes les difficultés qui peuvent s'élever sur la rédaction du cahier des charges, avant qu'il soit public. Mais je crains que ce système n'ait l'inconvénient de fermer la porte, si je puis m'exprimer ainsi, aux réclamations et aux demandes de modifications du cahier des charges à une époque prématurée, et qu'après la publication, quand il ne sera plus permis au poursuivant de réclamer des changements, il n'intervienne de nouveaux faits tout à coup découverts, de nouvelles circonstances qui seraient de nature à motiver des dires ou observations pouvant introduire des modifications dans le cahier des charges. Je crois donc que l'avantage que propose la commission est plus que compensé par l'inconvénient que j'indique. Au contraire, dans le système du gouvernement, qui pourrait se combiner avec l'art. 730 du projet, on pourrait arriver à simplifier la procédure de manière à éviter l'inconvénient que redoute la commission. La Chambre voudra bien remarquer que, malgré les précautions prises par la commission pour terminer tous les débats antérieurement à la publication, des discussions cependant pourraient encore, après la publication, s'engager devant le tribunal. Ce cas est prévu par l'art. 730 du projet, qui porte que les moyens de nullité contre la procédure postérieure à la publication du cahier des charges, seront proposés, sous peine de déchéance, au plus tard huit jours avant l'adjudication, et que le tribunal statuera sans délai. — Ainsi, vous voyez que pour l'examen, la critique de la procédure, entre la publication du cahier des charges et l'adjudication, il peut encore survenir des contestations devant le tribunal. Cela est si vrai, que la commission propose, par l'art. 73, de déterminer de quelle façon il sera statué sur les moyens de nullité. Eh bien! croyez-vous qu'il n'en doit pas être de même pour les dires et observations sur le cahier des charges? C'est absolument la même raison de décider. Voilà les considérations sur lesquelles la Chambre aura à prononcer. La question n'est pas très grave : elle aura à voir ce qui lui paraît préférable, ou de donner un caractère définitif au cahier des charges avant la publication, ou d'autoriser le poursuivant à demander des modifications, lesquelles pourraient donner lieu à contestation; elle aura à voir quel système offre le plus d'inconvénients, ou de celui qui ne permet plus de faire des dires ou observations après la publication du cahier des charges, ou de celui qui permet de faire ces dires, lesquels peuvent ouvrir la porte à de nouvelles contestations.

M. Persil, *rapp*. Je ne puis pas me rendre à l'opinion de M. le garde des sceaux, lorsqu'il annonce que la question n'est pas très grave. Elle est au contraire très grave; surtout dans le sens où il vient de la présenter : j'oserai presque dire que c'est toute la loi, et j'ajouterai que la loi n'aura qu'un avantage très léger, et presque nul, si l'on admet la proposition de M. le garde des sceaux.

Voici l'état de choses actuel : une saisie est faite, une adjudication préparatoire a lieu; je la compare à la publication dont nous vous avons entretenus, car le projet supprime cette adjudication. Elle procède par le dépôt du cahier d'enchères. Mais, d'après l'état actuel des choses, jusqu'au jour du jugement d'adjudication définitive, on peut élever des difficultés sur le cahier d'enchères. D'abord un immense inconvénient, c'est que celui qui se présente pour acheter, ne sait jamais à quelles conditions; car, vainement on a publié le cahier d'enchères, vainement il l'a lu; jusqu'au moment de l'adjudication, on peut le changer. De sorte que voilà un homme qui ne connaît pas toute l'importance des changements qui peuvent se faire dans le cahier d'enchères jusqu'à l'audience même où il doit acquérir. — Eh bien! voilà un immense inconvénient que le projet fait disparaître, puisque le projet actuel veut que, du jour de la première publication, dès qu'on donne avis à un tiers qu'il peut acheter, on lui dise d'une manière invariable quelle est la condition sous laquelle il doit acheter. — Voilà un avantage; mais il y en a un autre aussi grand. La loi a voulu abréger les délais : voyez si elle a raison. Dans l'état actuel des choses, des difficultés peuvent être faites jusqu'à l'adjudication définitive. Ce ne serait rien si elle se terminait ce jour-là; l'immeuble se vendrait, et le créancier verrait ainsi réaliser son gage. Mais il n'en est pas ainsi; on ne manque pas de réserver la difficulté, d'attendre le jour de l'adjudication, parce que, jusque-là, c'est du temps de gagné. Ce jour-là on fait un procès, bon ou mauvais, il est perdu ou gagné; mais il est suivi d'un appel; et cet

appel, quand sera-t-il jugé? On n'en sait rien. On avait tellement senti l'inconvénient de cet état de choses, qu'en 1811 intervint un décret impérial qui s'exécute encore, qui est loi, qui déterminait les délais pendant lesquels on devait interjeter appel, et ceux pendant lesquels on devait faire juger; mais le décret a succombé comme la loi. Il en résulte que l'adjudication définitive n'aura lieu souvent qu'un, deux, trois ans plus tard.—Voilà ce que la commission vous propose d'améliorer; il est possible de faire disparaître tous ces inconvénients et de favoriser l'emprunt par hypothèque, par cela seul que le créancier saura qu'après quatre ou cinq mois il arrivera à la réalisation de son gage.

Plus d'adjudication préparatoire : tout le monde convient que c'était une futilité, une chose inutile; mais, à la place, lecture du cahier d'enchères. On aurait pu s'en passer; M. le garde des sceaux avait dit, dans l'exposé de motifs, que c'était moins la lecture du cahier d'enchères qu'il se proposait qu'un rendez-vous donné à toutes les parties intéressées. Il avait raison : c'est là ce qu'il faut faire, il faut mettre en présence toutes les parties intéressées. Une des parties les plus intéressées, c'est le poursuivant : il y sera; c'est lui qui demande la lecture du cahier d'enchères; il y aura la partie saisie, il y aura les créanciers inscrits; nous avions voulu que les créanciers non inscrits y fussent aussi. Vous en avez jugé autrement. Eh bien! une fois en présence, la loi leur dit : réglez-vous; vous voulez vendre l'immeuble d'un débiteur; à quelles conditions? On lit le cahier d'enchères, tous les créanciers sont là, et si cela convient à tout le monde, et qu'il n'y ait pas de difficultés, le tribunal jugera. Vous avez droit de faire appel; mais l'appel sera nécessairement vidé avant le jour où arrivera l'enchère définitive.—Voilà ce que dit la loi; ainsi elle oblige tous les intéressés à présenter leurs difficultés avant la lecture et la publication du cahier d'enchères. S'ils laissent passer ce délai, tout est fini. Mais, dit M. le garde des sceaux, il peut survenir des événements graves, qui peuvent amener des difficultés. Non, il ne peut en survenir aucun sur l'objet même de l'enchère; il ne s'agit que du règlement de l'enchère. Maintenant, s'il survient, quoi? voyons; sont-ce des droits sur la propriété qui vous feraient obstacle? S'il survient des demandes en revendication, vous avez des articles dans la loi. Tout cela sera jugé et mentionné, non pas dans le cahier d'enchères, car dans le cahier d'enchères il n'y aura que les conditions de la vente; le surplus, ce sera des renseignemens à produire, mais ce ne sont que des renseignements.

Vous le voyez donc, nul tort à qui que ce soit, et je défie M. le Garde des sceaux de citer un seul cas, un seul. Il ne s'agit pas de dire vaguement qu'il pourrait arriver des inconvénients, mais quels sont les inconvénients qui pourraient arriver et qui ne seraient pas révélés aux parties intéressées, en ce sens que, chacun trouvant là son droit fixe, les tiers pourront se rendre adjudicataires avec sécurité, parce qu'ils auront pris connaissance du cahier d'enchères.—D'un autre côté, les frais et les lenteurs seront évités, parce que tout aura été terminé dans les délais voulus par la loi. Nous persistons, en conséquence, dans l'article que nous avons eu l'honneur de vous présenter au nom de la commission; car, je le répète, c'est là toute la loi.

M. le Chancelier. La parole est à M. Rossi.

M. Rossi.—Après ce que vient de dire l'honorable rapporteur, il ne me reste que peu d'observations à ajouter; il a dit une partie des choses que je me proposais de dire.—M. le garde des sceaux a, ce me semble, parfaitement posé la question, quand il a dit qu'il s'agit de balancer les inconvénients et les avantages des deux systèmes. En effet, il est impossible d'éviter tous les inconvénients. L'un et l'autre système a ses inconvénients et ses avantages. Il est certain que le système proposé par la commission pourra, dans quelques cas, empêcher des dires et des observations résultant de faits qui seraient postérieurement découverts, observations et dires qui pourraient avoir leur utilité.—Je ne crois pas que cela puisse être nié. Mais en présence de cet inconvénient se trouve l'avantage, à mes yeux fort supérieur, d'une procédure à la fois plus rapide et plus simple, et surtout l'avantage de mettre de bonne heure sous les yeux de tous ceux qui pourraient aspirer à devenir acheteurs de la propriété, les conditions du contrat de vente, sans craindre qu'elles puissent subir des altérations postérieurement. A mes yeux cet avantage l'emporte de beaucoup sur l'inconvénient que M. le garde des sceaux a signalé, et qui est, du reste, un inconvénient rare. Il pourra, sans doute, arriver quelquefois; mais il n'est pas de nature à arriver souvent, tandis que l'avantage est constant, permanent, de tous les temps.

Je ne puis donc pas mettre en balance un inconvénient accidentel et rare avec un

avantage permanent. Les faits à découvrir postérieurement, quels peuvent-ils être? Non des faits relatifs à l'état matériel de la propriété; l'immeuble est connu et ne change pas d'un jour à l'autre. Ce seront donc des faits, des indications concernant le droit de propriété, les charges ou les droits accessoires qui y sont attachés.—Eh bien, qu'arrivera-t-il dans le système du gouvernement? Vous permettrez au poursuivant, au saisi, au créancier, et pour appeler les choses par leur nom, à leurs hommes d'affaires, à leurs avoués, de faire leurs recherches et leurs observations fort tard, quand ils voudront. Ils ne chercheront pas tout de suite à s'éclairer sur l'état des choses avec le soin, avec la diligence qu'ils y apporteront quand le terme sera prochain et péremptoire.—Je ne dis pas que ces retards seront dus à l'esprit de chicane : je ne veux accuser personne; mais c'est une tendance assez générale de la nature humaine : on attend volontiers à faire demain ce qu'on peut, à la rigueur, faire demain, tandis que si on ne pouvait le faire qu'aujourd'hui, on se donnerait la peine de faire de suite toutes les démarches nécessaires.—Ainsi, dans le système de la commissions, tous les moyens de recherche seront employés activement. La facilité de faire ces déductions plus tard, c'est un oreiller de paresse qu'on prépare aux personnes chargées de les faire. Tout se fera fort tard, et on retombera dans les inconvénients qu'on voulait éviter.

Que la Chambre me permette de terminer par une observation. Cette loi est d'une haute importance : la commission, la majorité, du moins, nous avait proposé un système qui apportait de profondes innovations à ce qui existe. Par une décision de la Chambre à laquelle je n'ai pas coopéré, mais que je respecte, une grande partie des abréviations et des simplifications proposées par la commission ont disparu; nous retombons, pour les choses capitales, dans l'ornière dans laquelle nous nous traînons dans ce moment. Eh bien, j'ose supplier à mon tour la Chambre de ne pas enlever au projet de loi un autre élément capital d'amélioration, de simplification. — Véritablement, si cet élément était aussi enlevé la loi perdrait à mes yeux la plus grande partie du prix que je puis y attacher, et je ne verrais plus, qu'on me permette de le dire, de raison suffisante pour remanier ce vaste chapitre de nos lois de procédure. Le résultat me paraîtrait bien faible et bien peu en proportion avec le travail législatif qu'exige la discussion de cette grande loi.

M. le Chancelier.—M. le garde des sceaux, formulez votre proposition.

M. le garde des sceaux. — C'est le rejet de l'article de la commission.

L'art. 695 de la commission est mis aux voix et adopté, ainsi que l'art. 695 *bis*.

Chambre des Députés.

(S. du 12 janvier 1841, M. du 13.)

M. le Président. La commission propose de renfermer dans l'art. 694 les art. 694 et 695 du projet; chacun de ces articles formerait un paragraphe :— « Art. 694. Trente jours au plus tôt et quarante jours au plus tard après le dépôt du cahier des charges, il sera fait à l'audience, et au jour indiqué, publication et lecture du cahier des charges. — Trois jours au plus tard avant la publication, le poursuivant, la partie saisie et les créanciers hypothécaires seront tenus de faire insérer, à la suite de la mise à prix, leurs dires et observations ayant pour objet d'introduire des modifications dans ledit cahier. Passé ce délai, ils ne seront plus recevables à proposer de changements, dires ou observations. » — (Le 1er paragraphe est adopté.)

M. le Président. M. Boudet a demandé la parole contre le 2e paragraphe de l'art. 694, qui, suivant le système de l'amendement qu'il se propose de présenter, doit être retranché. — La parole est à M. Boudet.

M. Boudet. Je viens proposer à la Chambre de changer l'économie du projet de la commission, relativement aux dires et observations qui peuvent être insérés dans le cahier des charges. La commission a pensé, contrairement au projet originaire du gouvernement, qu'après la publication du cahier des charges, toute possibilité de faire des observations est interdite à tout le monde. Sans doute, si les conditions de la vente pouvaient réellement et définitivement être fixées par la publication du cahier d'enchères; sans doute, s'il était possible, en admettant une solution aussi nette, de faire qu'après une époque donnée il ne fût plus possible de rencontrer aucune espèce de difficultés ou d'erreurs, pouvant nécessiter des dires, je comprendrais que les interdire après la publication du cahier des charges, fût un moyen excellent de trancher par avance les incidents qui peuvent se présenter jusqu'à l'adjudication. Mais

la pratique a démontré que ce n'est pas avant la publication du cahier d'enchère ni au jour de cette publication, mais bien à un moment très rapproché de l'adjudication, lorsque les amateurs se présentent, qu'ils visitent les immeubles en vente, qu'ils s'enquièrent, qu'ils entrent en conversation avec le poursuivant et les créanciers, que c'est alors seulement que peut se révéler la nécessité d'insérer, au cahier des charges, des dires et observations qui changent les conditions de la vente. C'est dans ce sens que je viens proposer, au lieu d'interdire la possibilité de faire des dires et observations après la publication du cahier des charges, de le permettre jusqu'à l'adjudication; et par là, Messieurs, vous ne créerez aucune difficulté nouvelle, vous n'allongerez pas les délais, vous ne ferez pas naître d'incidents nouveaux.

S'il fallait un jugement spécial pour statuer sur les dires et observations qui seraient faits depuis la publication du cahier des charges et avant la vente, je comprendrais qu'on pût dire que c'est une formalité nouvelle et des frais nouveaux ajoutés à ceux que le projet établit. Mais une autre disposition du projet porte que les nullités qui seront présentées contre la poursuite depuis la publication du cahier des charges, devront être jugées par un jugement rendu au moins trois jours avant la vente. Cette époque étant ainsi fixée pour vider tous les incidents relatifs aux nullités, pourquoi ne pas la prendre pour limite des devis et publications, sur lesquels il serait statué par la même sentence qui prononcera sur les nullités? — Ce ne serait donc pas un incident nouveau; la limite, le jugement qu'il pourrait être nécessaire de rendre, s'appliqueraient à deux natures d'incidents. Vous obtiendriez par là l'avantage de pouvoir, aux approches de la vente, savoir s'il y a quelque condition favorable à cette vente, qui ait été révélée par les communications qui ont eu lieu entre les adjudicataires futurs et les parties à la vente; de pouvoir, par conséquent, rendre la vente plus facile et plus productive dans l'intérêt de tout le monde. — Je répète à la Chambre que ce n'est qu'aux approches de la vente que les conditions du cahier des charges sont connues, débattues et examinées; que les difficultés qu'elles font naître sont appréciées, et qu'ainsi l'on peut savoir si telle ou telle modification peut être utile, si telle ou telle condition éloignera ou rapprochera les acquéreurs. — C'est pour arriver à ce but que je propose à la Chambre de supprimer le paragraphe 2ᵉ de l'art. 694, formé de l'art. 695 du projet primitif, paragraphe qui porte que trois jours avant la publication tous les dires et observations du saisissant, de la partie saisie ou des créanciers inscrits, devront être insérés à la suite de la mise à prix, et qu'une fois cette publication faite, il n'y aurait plus possibilité de faire d'autres dires ni observations. Mon amendement consiste d'abord dans la suppression de ce paragraphe, et ensuite dans l'addition de celui-ci :

« Les dires et observations qui auraient pour objet d'introduire des changements dans le cahier des charges, après sa publication, seront considérés comme non avenus, s'ils n'ont été faits huit jours au moins avant l'adjudication. »

Dans le projet, l'art. 730 ne fixe pas à huit jours avant la vente, le délai dans lequel les moyens de nullité seront proposés, il le fixe à trois jours. — Je n'ai pas besoin de dire qu'entre le délai de huit jours et celui de trois jours, la Chambre choisira celui qui lui conviendra. Peu m'importe : la portée de mon amendement réside dans la possibilité de faire des dires et observations sur le cahier des charges après sa publication et à une époque rapprochée de l'adjudication. — Comme complément de cet amendement, je dois annoncer que je proposerai un changement de rédaction de l'art. 730, quand nous en serons à cet article; il faudra y ajouter ces mots pour le mettre en harmonie avec l'art. 695, dont nous nous occupons :

« Il sera statué avant l'adjudication sur ces moyens de nullité, ainsi que sur les dires et observations qui auraient pour objet d'introduire des changements dans le cahier des charges, depuis sa publication. »

Avec la réunion de ces deux changements, on ménage la facilité d'introduire dans le cahier des charges des dires et observations, jusqu'à une époque prochaine de l'adjudication.

M. le rapporteur. Messieurs, dans le système du projet, l'office que remplissait le jugement d'adjudication préparatoire, d'après le Code de procédure, sera rempli par la publication du cahier des charges, et, à dater de ce jour, seront accomplies les formalités de publicité, et, postérieurement, l'adjudication.—Pour que le but du projet fût atteint, il fallait que le cahier des charges fût un acte fixe, stable, qui ne pût recevoir de modification.—C'est dans ce but que la commission de la Chambre des Pairs, et la Chambre, sur la proposition de sa commission, ont décidé que le cahier

des charges ne pourrait recevoir de dires et observations après la publication. En effet, Messieurs, au jour de cette publication, qui a pu auparavant faire insérer des clauses nouvelles dans le cahier des charges, qui n'est autre chose que la constatation des conditions futures de l'adjudication? C'est le poursuivant, d'une part; ce sont les créanciers inscrits, de l'autre. Le poursuivant est partie nécessaire de la procédure, dès son commencement. — Quant aux créanciers inscrits depuis un délai assez long, ils ont été appelés, ils ont donc été à même de faire insérer au cahier des charges toutes les clauses qui pouvaient donner de la sécurité à l'adjudication, et appeler ainsi les enchérisseurs. — Ultérieurement, peut-il y avoir encore des modifications à ce cahier des charges? Ces modifications, Messieurs, pourraient résulter d'un incident qui se serait élevé, par exemple, d'une demande en distraction qui aurait été formée et qu'on aurait accueillie. — Eh bien, si cette demande en distraction a été accueillie, cela sera constaté par un jugement incident qui aura été rendu dans les formes prescrites au titre des incidents.

Messieurs, nous avons voulu que cette publication du cahier des charges qui, aujourd'hui, est remplie trois fois, qui est comme une vaine formalité, fût une chose sérieuse. Or, pour qu'elle soit sérieuse, il faut qu'elle devienne définitive; sans cela, si ultérieurement chacun des intéressés pouvait encore modifier les conditions du cahier des charges, il n'y aurait pas de sécurité; et si, la veille de l'adjudication, en quelque sorte, chacun pouvait venir changer les conditions du cahier des charges, comment ceux qui voulaient se porter enchérisseurs pourraient-ils apporter sur ces modifications ainsi improvisées une attention suffisante? — Le système du projet est conçu dans le sens que nous venons d'indiquer. La publication du cahier des charges est une chose sérieuse à laquelle tous les créanciers viendront prendre part, s'ils veulent, car ils sont avertis. Il faut donc que les dires et observations ne puissent plus se produire ultérieurement; il y a, en effet, abus bien souvent pour grossir inutilement le cahier des charges. Du reste, je le répète, si un jugement incident de distraction était rendu, il est tout simple que ce jugement ferait corps avec le cahier des charges, et servirait à l'expliquer. — Nous persistons à repousser l'amendement de M. Boudet.

M. Vavin. Je soumets cette observation à la Chambre, à l'appui de l'amendement de M. Boudet. — Après le dépôt au greffe du cahier des charges, le saisissant a huit jours, aux termes des art. 191 et 192, pour faire au débiteur et aux créanciers la signification de la saisie: aux termes de l'art. 695, il faut que, trois jours au plus tard avant la publication, le poursuivant, la partie saisie et les créanciers hypothécaires aient fait insérer leurs dires et observations; en tout, conséquemment, onze jours à déduire sur le délai laissé par l'art. 694 aux parties intéressées pour examiner le cahier des charges et faire les observations qu'elles croiront convenables. Ce délai est de trente ou quarante jours, réduit, par le calcul que je viens de faire, à dix-neuf jours. Eh bien, supposons qu'on ait voulu user du délai de quarante jours (je prends le délai le plus long), et que la partie saisie demeure à 300 lieues, ce qui fait 120 myriamètres, la déduction devra être augmentée, à cause du délai de distance, d'un jour par 5 myriamètres, de vingt-quatre jours; il ne restera plus alors que cinq jours. Or il est physiquement impossible, en cinq jours, à un débiteur qui demeure à 300 lieues du tribunal, de faire parvenir au greffe de ce tribunal ses dires et observations. — L'amendement de M. Boudet accordant un délai plus long et offrant conséquemment aux intéressés plus de facilités pour exposer et faire valoir leurs droits, j'appuie cet amendement.

M. Boudet. M. le rapporteur de la commission a dit que la publication du cahier des charges remplaçait l'adjudication provisoire. Elle ne la remplace nullement, car l'adjudication préparatoire dessaisissait le saisi et faisait reposer la propriété de l'immeuble vendu sur la tête d'un acquéreur provisoire; on conçoit que, dans ce cas, il ne fût plus possible de changer les conditions d'une vente qui était déjà réalisée. Il n'en est pas de même de la publication du cahier des charges, qui n'est qu'une simple lecture annonçant la vente; on comprend parfaitement qu'après cette annonce on puisse changer les conditions du cahier des charges; rien ne s'y oppose. — L'honorable orateur a dit qu'il serait à désirer que le cahier des charges fût stable. Je le désirerais autant que lui. Mais je dis que pour établir une époque fixe et stable; pour partager la procédure de saisie en deux parties symétriques, il ne faut pas courir le risque de rendre la vente impossible par les difficultés qui auront été découvertes depuis la publication du cahier des charges, et auxquelles il sera impossible de re-

médier. Il peut se rencontrer, en effet, qu'après la publication du cahier des charges, on découvre quelque chose qui modifie essentiellement la vente; il peut arriver que lorsque l'acquéreur futur se présente, lorsqu'il examine et visite la propriété; lorsqu'à défaut du titre de propriété, il vient chez le notaire, chez les créanciers, chez le poursuivant, il résulte de ces communications des découvertes qui intéressent gravement la vente. Si vous coupez court à la question, du jour de la publication, vous empêchez ces communications d'être utiles; de sorte que pour faire valoir ce principe, que la publication soit une époque décisive, et que le cahier des charges soit stable, vous pouvez, dans certains cas, empêcher la vente ou au moins empêcher qu'elle ne soit faite à un prix avantageux. — Signalez donc l'inconvénient de mon amendement? Il n'y en a réellement pas. Il n'y a ni inconvénient de frais nouveaux, ni inconvénient de lenteur. Vous avez plus de sécurité, plus de certitude d'arriver à un bon résultat, et je ne comprendrais pas que la Chambre repoussât cette proposition.

M. Croissant. Voici les inconvénients graves, selon moi, qui résulteraient de l'amendement proposé par l'honorable M. Boudet. — Que fait-on dans l'état actuel des choses? Il y a plusieurs publications, il y a la lecture du cahier des charges. Cela entraîne des lenteurs et beaucoup de frais. Qu'a voulu le projet de loi? abréger les délais et diminuer la masse de ces frais. Eh bien! l'amendement de M. Boudet va directement contre le but qu'on se propose d'atteindre. En effet, que porte-t-il? que les dires et observations qui avaient pour objet d'introduire des changements dans le cahier des charges, après sa publication, seront considérés comme non avenus, s'ils n'ont été faits huit jours au moins après la publication. Il implique donc la faculté de proposer de nouvelles observations, en d'autres termes, de nouvelles contestations qui peuvent donner lieu à un procès. — D'après le projet de loi, le rendez-vous général de toutes les parties intéressées, c'est l'audience à laquelle on donnera lecture du cahier des charges; c'est dans ce moment qu'elles pourront faire des observations sur les conditions de la vente; c'est à cette formalité que le projet a judicieusement restreint tout ce qui se fait aujourd'hui par des actes trop multipliés et trop dispendieux. Il n'y aura donc plus d'audience entre celle dont je viens de parler et celle de l'adjudication. M. Boudet en introduit une intermédiaire: il veut que huit jours avant l'adjudication, mais après la publication, on puisse faire de nouvelles observations. Or il est évident que cela entraînera un nouveau jugement dont il pourra y avoir appel; de là des retards dans la poursuite, de nouveaux frais, et dommage pour tous. L'amendement ne peut donc pas être adopté.

M. Guyet-Desfontaines. Il est très important sans doute d'éviter de surcharger la procédure des frais; mais il est plus important encore de rendre les adjudications possibles. Eh bien, je vais vous donner un exemple frappant des graves inconvénients dans lesquels vous tomberez si vous n'adoptez pas l'amendement de M. Boudet. — Vous voulez repousser du cahier des charges les dires et observations depuis le dépôt et la lecture du cahier des charges jusqu'à l'adjudication. Supposez qu'on vienne reconnaître peu de temps avant l'adjudication que la propriété, par exemple, est grevée d'usufruit. Eh bien, dans votre système, vous ne pourrez pas même ouvrir le cahier des charges s'il y a un fait de cette importance à signaler. — J'ai choisi, entre vingt, l'exemple le plus saillant qui s'est présenté à ma pensée; mais combien d'autres observations essentielles aussi, bien que moins importantes, peuvent se produire dans un délai de quarante jours ou même de deux mois! Je crois donc qu'il serait fort imprudent de poser comme principe une pareille prescription d'immutabilité du cahier des charges entre l'époque de sa publication et celle de l'adjudication. On vous l'a dit: c'est à des moments très rapprochés de l'adjudication que les communications entre les personnes qui veulent acquérir et les officiers ministériels chargés de la vente s'établissent; et c'est seulement à cette époque que les nécessités pratiques se manifestent. Ainsi, si vous n'adoptez pas l'amendement de M. Boudet, vous nuirez aux trois quarts des adjudications.

M. le garde des sceaux. Je n'ai qu'un mot à dire pour repousser l'amendement de M. Boudet. Messieurs, quoi que vous fassiez, on pourrait toujours vous présenter des hypothèses dans lesquelles l'imprévu aurait un rôle à jouer. Ainsi, M. Boudet veut que l'on puisse encore faire des dires et observations sur le cahier des charges, huit jours avant l'adjudication. Pourquoi ne pas pousser le raisonnement plus loin? Pourquoi, après l'expiration de ce délai, ne pas entrevoir encore des nécessités, des exigences? Disons-le donc, il y a nécessairement un terme à poser. Ce doit être celui

qu'a proposé le gouvernement, qu'a adopté la commission. — Il est d'une haute importance, en effet, qu'au moment de la publication, le cahier des charges acquière un caractère de stabilité, ce qui ne peut avoir lieu si toutes les parties intéressées ne sont pas enchaînées dans les liens d'un délai rigoureux. Pourraient-elles donc se plaindre? poursuivant, partie saisie, créanciers inscrits, tous ont donné ou reçu différents avertissements qui les ont mis en mesure de bien examiner le cahier des charges et d'y faire les dires et observations qu'ils jugent convenables. Dès lors, il est certain que c'est une bonne mesure que de poser la publication comme barrière à de tardives prétentions.

Maintenant je réponds à l'espèce qui a été posée par l'honorable M. Guyet-Desfontaines. Il a parlé du cas où l'on ne se serait pas aperçu que l'immeuble serait soumis à un usufruit; il a demandé comment on pourrait sortir de cette difficulté. Mais, Messieurs, après le titre des saisies immobilières, vient celui des incidents. Le cas signalé par M. Desfontaines se réduirait à une demande en distraction, et il y est pourvu par les articles suivants du projet : l'objection est écartée. — Prenons garde, Messieurs, nous voulons faire une loi d'abréviations, de simplification. Or, ce serait s'exposer à éterniser la procédure, et contrarier l'économie du projet, que de ne pas purger, par la publication, toutes les difficultés qui peuvent s'élever sur les conditions de la vente. — (Aux voix! aux voix!)

M. le Président. Je consulte la Chambre. (Bruit). La Chambre entend qu'elle est consultée sur l'art. 694, et que l'adoption du deuxième paragraphe de l'art. 694 entraîne le rejet de l'amendement de M. Boudet.

M. Parès. Je demande que l'on substitue un mot à un autre. L'article porte les *créanciers hypothécaires*; je demande que l'on mette les *créanciers inscrits*. C'est sans doute une erreur. (Oui! oui!)

M. Dusollier. Je prie la Chambre de me permettre une observation. — L'amendement de l'honorable M. Boudet pourrait être adopté; mais, dans tous les cas, il faudrait changer le délai dans lequel il permet de faire des dires et observations. Ces dires et observations qu'on aurait la faculté de faire jusqu'aux *derniers huit jours* qui précèdent l'adjudication, peuvent devenir l'objet d'un jugement, d'un jugement sur incident, qui, par conséquent, serait susceptible d'appel aux termes mêmes de la loi qu'on propose. Or l'appel devra avoir lieu dans les dix jours de la signification du jugement. Maintenant, si vous ne laissez que huit jours à dater du jugement rendu jusqu'à l'adjudication, il en résulterait qu'il n'y aurait pas même dix jours pour l'appel. Il y aurait donc incompatibilité entre le délai posé par l'amendement de M. Boudet et le délai que la loi a fixé pour l'appel; ainsi, dans tous les cas, pour rendre l'amendement acceptable, il faudrait écrire dans l'amendement que les dires et observations ne pourront être faits moins de quinze jours ou même de vingt jours avant celui fixé pour l'adjudication.

M. le Président. Permettez. Dans le moment présent la Chambre n'est consultée que sur le second paragraphe de l'amendement de la commission, dont la conséquence est, après un délai qu'il détermine, de déclarer toute demande non recevable. Voilà sur quoi elle est consultée, et je n'avais donné la parole à M. Boudet, contre ce paragraphe, que parce qu'il expliquait la corrélation de l'objet de ce paragraphe avec son amendement. Je mets donc aux voix le deuxième paragraphe de l'art. 694. — (Le 2e paragraphe de l'art. 694 est adopté).

M. le Président. Maintenant je mets aux voix l'art. 694 dans son entier avec les mots *créanciers inscrits* au lieu de ceux de *créanciers hypothécaires.* (Adopté.)

M. le Président. Art. 695. « Au jour indiqué par la sommation faite au saisi et aux créanciers, le tribunal donnera acte au poursuivant des lectures et publications du cahier des charges, statuera sur les dires et observations qui y auront été insérés, et fixera les jour et heure où il procédera à l'adjudication. Le délai entre la publication et l'adjudication sera de trente jours au moins et de soixante au plus.

« Le jugement sera porté sur le cahier des charges à la suite de la mise à prix ou des dires des parties. »

(M. Boudet a retiré son amendement.)

(L'art. 695 est adopté.)

ART. **696**.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

701. *Dans les quinze jours de cette adjudication, nouvelles* annonces seront insérées dans les journaux, et *nouveaux* placards affichés dans la forme ci-dessus, contenant, en outre, la mention de l'adjudication préparatoire, du prix moyennant lequel elle a été faite, et indication du jour de l'adjudication définitive. (*Voy.* plus haut page 131, *note* 1[re], les art. 682 et 683 du même Code.)

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829. — 27. — *Conf. t. anc.*, en remplaçant ces mots *dans les quinze jours*, par ceux-ci : *dans le mois*; et ajoutant la disposition suivante : Ces annonces et placards contiendront en manuscrit le prix de l'adjudication préparatoire, et indication des lieu, jour et heure de l'adjudication définitive. Ces secondes appositions et insertions seront justifiées de la même manière que les premières, et si elles donnent lieu à une nouvelle impression de placards, les frais resteront à la charge du poursuivant.

179. *Aucune insertion relative aux ventes judiciaires, ne pourra avoir lieu dans un journal qui n'aurait pas plus de cent abonnés.*

Les éditeurs de journaux d'annonces judiciaires, seront tenus de déclarer et de justifier tous les six mois, au greffe du tribunal de première instance de leur arrondissement, et sans aucuns frais, s'ils ont plus ou moins de cent abonnés. Sur la justification faite, le tribunal indiquera par une délibération arrêtée en la chambre du conseil, et qui sera communiquée aux chambres de discipline des avoués et des notaires, les journaux dans lesquels les insertions pourront être faites.

C. Gouv. — 700. — § 1[er] *Quinze jours au moins et trente jours au plus avant l'adjudication*, il sera procédé à de *nouvelles* affiches et insertions aux journaux, ainsi qu'il est prescrit par les art. 690 et 692; il y sera fait mention de la publication du cahier des charges, et des jour, lieu et heure auxquels devra être faite l'adjudication.

Gouv. — 696. — *Trente jours au plus tôt, et quinze jours au plus tard avant l'adjudication*, l'avoué du poursuivant fera insérer un extrait signé de lui dans le journal de l'arrondissement, ou, s'il n'y en a pas, dans celui du département où sont situés les biens saisis, *et qui aura été désigné par délibération du tribunal, pour recevoir les annonces judiciaires*, lequel extrait contiendra : 1° la date de la saisie, *et de sa transcription*; 2° les noms, professions, demeures du saisi, du saisissant et de l'avoué de ce dernier; 3° *Les noms des maires qui auront signé les procès-verbaux de saisie*; 4° *La désignation des immeubles telle qu'elle a été insérée dans le procès-ver-*

LOI ACTUELLE.

696. Quarante jours au plus tôt et vingt jours au plus tard avant l'adjudication, l'avoué du poursuivant fera insérer, dans un journal publié dans le département où sont situés les biens, un extrait signé de lui et contenant :

1° La date de la saisie et de sa transcription;

2° Les noms, professions, demeures du saisi, du saisissant et de l'avoué de ce dernier;

3° La désignation des immeubles, telle qu'elle a été insérée dans le procès-verbal;

4° La mise à prix;

5° L'indication du tribunal où la saisie se poursuit, et des jour, lieu et heure de l'adjudication.

A cet effet, les Cours royales, chambres réunies, après un avis motivé des tribunaux de première instance

PROJETS DIVERS (*suite.*)

bal; 5° La mise à prix; 6° L'indication du tribunal où la saisie se poursuit, et des jour, lieu et heure de l'adjudication.

C. CH. P. (n° 1).—696.—*Conf. précéd.*, sauf qu'il remplace les mots *trente jours, quinze jours*, par ceux-ci : *quarante jours, vingt jours*; qu'il supprime les mots *de l'arrondissement, ou s'il n'y en a pas, dans celui*, et qu'il remplace ce qui est relatif à la désignation du journal, par la disposition finale qui suit : *A cet effet, les* COURS ROYALES, *Chambres réunies, désigneront pour chaque arrondissement de leur ressort, un journal chargé de recevoir les annonces judiciaires.*

C. CH. P. (n° 2, après renvoi).—696.—*Conf. précéd.*, sauf la disposition finale qui est ainsi rédigée : *A cet effet*, *les* COURS ROYALES, *chambres réunies, après un avis motivé des tribunaux de première instance respectifs, et sur les réquisitions écrites du ministère public, désigneront, chaque année, dans la première quinzaine de décembre, pour chaque arrondissement de leur ressort, parmi les journaux qui se publient dans le département, un ou plusieurs journaux où devront être insérées les annonces judiciaires. Les Cours royales régleront en même temps le tarif de l'impression de ces annonces. Néanmoins toutes les annonces judiciaires relatives à la même saisie seront insérées dans le même journal.*

C. CH. D. — 696. — *Conf. précéd*, sauf qu'il transfère des Cours royales à chaque tribunal d'arrondissement, le soin de désigner *un ou plusieurs journaux soit de l'arrondissement, soit du département.*

C. CH. D. — 696. — (*Voyez* le premier paragraphe du projet de la commission de la Chambre des Pairs).... A cet effet, *chaque* TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE *désignera, toutes les années, un ou plusieurs journaux, soit de l'arrondissement, soit du département, où devront être insérées les annonces judiciaires.* LE TRIBUNAL *réglera en même temps le tarif de l'impression de ces annonces. Néanmoins, les annonces judiciaires relatives aux mêmes poursuites seront insérées dans le même journal.*

LOI ACT. (*suite*).

respectifs, et sur les réquisitions écrites du ministère public, désigneront chaque année, dans la première quinzaine de décembre, pour chaque arrondissement de leur ressort, parmi les journaux qui se publient dans le département, un ou plusieurs journaux où devront être insérées les annonces judiciaires. Les cours royales régleront en même temps le tarif de l'impression de ces annonces. Néanmoins toutes les annonces judiciaires relatives à la même saisie seront insérées dans le même journal.

DISCUSSION.

Chambres des Pairs (1).

(Séances des 24 et 25 avril 1840, M. des 25 et 26.)

(M. Mérilhou propose un amendement qui donnerait aux Cours royales, en pro-

(1) De graves et hautes questions se sont agitées dans la discussion qui a eu lieu aux deux Chambres sur cet article. Les grands principes de liberté de la presse, de libre

vince, et au tribunal de première instance, à Paris, la faculté de désigner *un ou plusieurs journaux.*

Cet amendement est appuyé par MM. d'Argout, Barthe et le garde des sceaux, qui se fondent sur la nécessité d'établir, entre les divers journaux jouissant du droit de publier des annonces, une libre concurrence utile aux intérêts de ceux qui devront en user, sans néanmoins étendre cette faculté à tous les journaux, ce qui rendrait les recherches très difficiles, sinon impossibles; ils invoquent aussi le droit existant, d'après les lois de 1833 et 1838, pour les publications d'actes de société ou de ceux qui concernent les faillites.

M. le rapporteur et M. Laplagne-Barris défendent le système d'un seul journal; moyen véritable, d'après eux, d'arriver à une publicité sérieuse, en restreignant le cercle des recherches auxquelles on devra se livrer pour l'acquérir. Ils répondent à l'objection prise de ce qui s'est pratiqué jusqu'ici, d'après l'ancien texte du Code de procédure qui admettait une concurrence illimitée, que, le nombre des insertions étant réduit de trois à une par la nouvelle loi, il y a d'autant plus de précautions à prendre pour que cette insertion unique ne puisse échapper aux regards de ceux qu'elle intéresse.

M. Séguier demande qu'à Paris, comme ailleurs, la Cour royale soit chargée de la désignation.

L'amendement de M. Mérilhou est adopté avec cette modification.)

M. Viennet. Je demande pardon à la Chambre de me mêler à une discussion pareille, et de ne pas me borner à écouter les savants magistrats qui veulent bien éclairer notre conscience. Mais on a signalé de graves inconvénients, et l'amendement que vous venez d'adopter ne semble pas y porter remède. On a dit que la moitié des insertions étant faite dans un journal et l'autre moitié dans un autre, il pourrait en résulter que les parties intéressées ne connaîtraient pas toutes les phases d'une même affaire. Ainsi, une personne qui voudrait se porter adjudicataire, pourrait savoir qu'il y a une saisie et ignorer entièrement le jour de l'adjudication. Je propose donc d'obvier à cet inconvénient en décidant que toutes les insertions judiciaires relatives à la même affaire, devront être faites dans le journal qui aura inséré la première publication.

M. Mérilhou. Je ne m'oppose pas à cet amendement; je le trouve bon, et je crois qu'il y a utilité à l'adopter. Cependant, tout en consentant à ce qu'il soit mis aux voix, je crois qu'il vaudrait mieux, quant à la rédaction, le renvoyer à la commission. — Ce renvoi est ordonné.

(S. du 25 avril 1840, M. du 26.)

M. le rapporteur donne lecture de la rédaction de la commission. Elle est ainsi conçue:

« *Néanmoins toutes les annonces judiciaires relatives à la même saisie immobilière seront faites dans le même journal.* »

M. Séguier. Je crois qu'au lieu de la première quinzaine de janvier il vaudrait mieux mettre la dernière quinzaine de décembre, cela ferait que l'ordre établi aurait lieu toute l'année.

M. Daunant. Je demande la dernière quinzaine de décembre; on aura le temps pour faire connaître dans les divers arrondissements les journaux qui devront faire les insertions.

---

concurrence, d'intérêt général des justiciables, d'intérêt privé des journalistes, ont été invoqués par divers orateurs, ce qui donne à cette discussion une importance considérable sous le rapport politique et économico-politique.

Mais au point de vue de la législation de procédure, il ne s'agissait que de savoir 1° si on laisserait au poursuivant le libre choix du journal où il ferait insérer ses annonces; 2° si, en cas de désignation, par une autorité quelconque, des feuilles qui auraient ce privilége, on en ferait désigner une ou plusieurs par chaque arrondissement; 3° enfin quelle serait, des cours ou des tribunaux, l'autorité qui ferait cette désignation.

Et tous ces points étant clairement résolus par la loi adoptée, il ne nous paraît pas utile de rapporter textuellement la discussion. Nous nous contenterons de citer certains passages qui peuvent aider à l'interprétation.

M. le rapporteur. Nous y consentons.

M. de Belbeuf. Si la Cour royale ôtait dans l'intervalle à un journal le droit de continuer les publications judiciaires, les procédures n'étant pas encore terminées, le poursuivant serait-il obligé de faire insérer dans le journal qu'on aurait privé du droit de continuer les insertions, ou bien dans les journaux qui auraient été désignés? Voilà une difficulté qui n'est pas résolue par la rédaction de la commission. Si le journal cessait de paraître, cela ne ferait pas difficulté : à l'impossible nul n'est tenu. Dans les provinces, les journaux s'occupent de politique, généralement il n'y a pas de journaux spéciaux pour les insertions judiciaires. Ainsi on aura ôté à un journal la faculté d'insérer les annonces judiciaires; cependant il continuera de paraître comme journal politique. Eh bien, le poursuivant sera fort embarrassé, il ne saura s'il doit faire insérer dans le journal nouvellement investi du droit par la Cour royale, ou dans l'ancien journal.

M. le rapporteur. Cette difficulté peut se présenter dans deux hypothèses : dans celle où le journal cessera de paraître, ou dans celle où, continuant de paraître, il n'aura pas le droit de faire ces insertions. Il est évident que, dans l'un et l'autre cas, l'insertion devra avoir lieu, et c'est la force des choses, dans le journal qui aura été substitué. Ce que la loi veut, c'est d'éviter les frais, et il me semble que la disposition proposée par M. Viennet et adoptée par la Chambre, évite la fraude au-devant de laquelle on a voulu aller. Maintenant il y a un inconvénient qui tient à la nature des choses. Il est évident que quand on n'insérerait pas dans un journal qui n'est plus autorisé à faire les publications, on ne pourrait en faire un reproche au poursuivant : c'est de toute évidence. Je ne crois donc pas qu'il soit possible de remédier à cet inconvénient, ou plutôt je ne crois pas qu'il soit tel qu'il faille lui sacrifier l'avantage de l'amendement de la commission.

M. Viennet. Quand bien même un journal cesserait d'avoir le droit, dès qu'il a commencé à faire l'insertion.....

M. le rapporteur. Puisqu'il n'est plus un journal d'annonces, il n'atteint plus le but de la loi; ce serait, au contraire, un moyen de fraude.

M. Belbeuf. Je n'insiste pas sur mon observation, mais il était bon de fixer l'attention de la Chambre sur ce point, afin qu'il soit bien entendu qu'on fera l'insertion dans le nouveau journal et non dans l'autre, quoiqu'il existe encore.

M. Bourdeau. Il me semble qu'on pourrait retrancher le mot *néanmoins*.

M. le rapporteur. On me fait remarquer qu'on pourrait supprimer le mot *néanmoins*, qui se trouve au dernier paragraphe. Quant à moi, je ne le pense pas. En effet, la première partie décide qu'on pourra indifféremment faire insérer dans l'un des trois journaux, s'il y en a trois : voilà le principe; ainsi je puis choisir. Maintenant le dernier paragraphe est une modification à ce droit. Ce droit que j'avais je ne l'ai plus quand j'ai choisi un journal, et voilà pourquoi nous ajoutons : *Néanmoins*. C'est une modification au principe. (Aux voix! aux voix!) —(L'article est adopté).

Chambre des Députés.

(*Séances des 11 au 14 janvier 1841, Monit. des 12 au 15.*)

M. le Président. Plusieurs amendements sont proposés relativement à la désignation des journaux où les annonces devront et pourront être faites.

D'abord, le plus étendu est celui de M. Marion, d'après lequel l'insertion de l'extrait a lieu dans un journal quelconque du département, au choix du poursuivant. Ensuite vient l'amendement de M. Taschereau, qui exige que l'insertion soit faite dans un journal soumis au cautionnement et imprimé dans l'arrondissement; et, subsidiairement, seulement dans un journal du département, toujours au choix du poursuivant, choix qui se trouve cependant limité par ces deux conditions. Enfin, arrive l'amendement de M. Maurat-Ballange, d'après lequel on laisse également au poursuivant le choix du journal, mais à la charge par lui de faire insérer dans tous les autres journaux, un extrait plus sommaire, sans toutefois que le nombre des autres journaux, dans lesquels l'insertion aura lieu, puisse s'élever au-dessus de quatre. Ensuite se présente le vote de l'article proposé par la commission, et enfin celui de l'article proposé par le gouvernement, dans le cas où celui de la commission serait écarté. Qu'on admette l'un ou l'autre de ces articles, dans tous les cas, il y aurait à voter sur une limitation proposée par M. Dusollier, qui laisse la désignation du jour-

nsi à l'autorité judiciaire, mais qui veut que cette désignation ne puisse porter que sur un journal ayant un certain nombre d'abonnés. Cette limitation vient en dernier lieu, parce qu'elle suppose la désignation admise.

(Ces amendements, conçus presque tous dans un même esprit, le désir de favoriser les journaux, et de leur procurer des moyens d'existence, soulevaient bien plus que dans l'autre Chambre, les grandes questions de liberté de la presse, etc. Ils ont été soutenus par MM. Marion, Corne, Durand de Romorantin, Taschereau, Maurat-Ballange, Dusollier, et combattus par MM. le rapporteur et le garde des sceaux. Les arguments de pur droit invoqués dans l'autre Chambre ont été reproduits dans cette discussion; mais ils n'y occupent qu'une place accessoire.

Tous ces amendements ont été rejetés. La rédaction de l'autre Chambre, proposée par le gouvernement, a été adoptée, et la discussion a continué).

M. le Président. Nous arrivons à la fin du paragraphe ainsi conçu : « Les Cours royales régleront en même temps le tarif de l'impression de ces annonces. Néanmoins, toutes les annonces judiciaires relatives à la même saisie seront insérées dans le même journal. »

(M. Dusollier propose de faire déterminer ce tarif par un règlement d'administration publique. Cet amendement n'a pas de suite.)

M. Clapier. Pour donner plus de clarté à la rédaction, je proposerai de dire : « Les Cours royales régleront, sur l'avis motivé des tribunaux, les tarifs de l'insertion de ces annonces. » (Cela se fait toujours.)

La rédaction n'est pas suffisamment claire. Est-ce la Cour royale qui doit, elle seule et sans l'avis des tribunaux, indiquer d'office ?

M. le Président. Je pense que par ces mots : *en même temps*, la commission a voulu indiquer qu'on procéderait dans la même forme.

M. le rapporteur. Il est question de l'avis que doivent donner les tribunaux dans le commencement du paragraphe.

M. le Président. L'explication est entendue; mais il était utile de la faire. Je mets aux voix la première partie du paragraphe, finissant ainsi : « Les Cours royales régleront en même temps le tarif de l'impression de ces annonces. » (Cette première partie du paragraphe est adoptée.)

Je mets maintenant aux voix la seconde partie du paragraphe, ainsi conçue: — « Néanmoins, toutes les annonces judiciaires relatives à la même saisie seront insérées dans le même journal. »

M. Dusollier propose une disposition additionnelle ainsi conçue : — « Si un journal désigné pour les insertions cesse de paraître, l'avoué du poursuivant fera, en cas d'urgence, indiquer sur simple requête, par le président du tribunal de la saisie, le journal dans lequel cette saisie sera publiée, sauf à la Cour royale à pourvoir à la désignation d'un nouveau journal d'annonces pour le temps qui reste à courir de l'année commencée. »

M. Dusollier. Relativement à cette disposition, je demande à la commission si elle ne reconnaît pas qu'il y a ici une lacune; car s'il y a lacune, il faut y pourvoir, soit par le moyen que je propose, soit par tout autre.

M. le ministre des travaux publics. Assurément le cas n'est pas prévu formellement dans le projet de la commission, mais ce n'est pas insciemment qu'il en est ainsi. La commission a senti qu'elle ne pouvait pas prévoir tous les cas; mais alors le droit commun y pourvoit. Lorsque le journal dans lequel devrait avoir lieu l'insertion viendra à manquer, par un décès, on s'adressera par enquête à la Cour royale dont ressort le tribunal duquel la décision émane.

M. Dusollier. L'observation de M. le ministre vient révéler la nécessité absolue de la disposition que je propose. En effet, il peut arriver que le journal cesse de paraître la veille du jour où l'insertion doit être faite. Je comprendrais alors qu'on s'adressât au président du tribunal, mais aller présenter une requête à 25 ou 30 lieues de l'endroit où l'on se trouve, au président de la Cour royale, cela est impossible. C'est pourquoi je persiste à demander que la lacune soit comblée dans le sens que j'ai indiqué.

M. le Président. L'amendement est-il appuyé ? (Non ! non !) Je n'ai pas à le mettre aux voix. Je mets seulement aux voix l'ensemble du dernier paragraphe, dans le sens qui vient d'être voté. — (Le dernier paragraphe est adopté.)

Un amendement de M. Dusollier propose de porter à deux le nombre des insertions.

M. Vavin demande qu'au moins une insertion sommaire ait lieu dans le même journal, huit jours après la première. Ces amendements n'étant pas appuyés ne sont pas mis aux voix. — (L'article est adopté.)

ART. 697.

PROJETS DIVERS.—700. § 2. — Lorsque le poursuivant estimera qu'à raison de l'importance des biens, il y aura lieu de faire en outre l'annonce de l'adjudication dans des journaux autres que ceux qui sont déterminés par la loi, il présentera requête a cet effet, au président du tribunal, lequel accordera ou refusera l'autorisation nécessaire. Les frais d'annonces extraordinaires n'entreront en taxe que dans le cas où l'autorisation aurait été accordée.

GOUV.—701.—*Conf. précéd.*, en supprimant ces mots : *à raison de l'importance des biens.*

C. CH. P. (n° 1).—697.—*Conf. précéd.*

C. CH. P. (n° 2, après renvoi).—697.—Lorsque, *indépendamment des insertions prescrites par l'article précédent*, le poursuivant estimera qu'il y aurait lieu de faire l'annonce de l'adjudication dans d'autres journaux, le président du tribunal où se poursuit la vente, pourra, si l'importance des biens paraît l'exiger, autoriser cette insertion extraordinaire; les frais n'entreront en taxe que dans le cas où cette autorisation aurait été accordée.

C. CH. D.—697.—*Conf. précéd.*

LOI ACTUELLE.—697. *Lorsque, indépendamment des insertions prescrites par l'article précédent, le poursuivant, le saisi, ou l'un des créanciers inscrits,* estimera qu'il y aurait lieu de faire d'autres annonces de l'adjudication par la voie des journaux, le président du tribunal devant lequel se poursuit la vente pourra, si l'importance des biens paraît l'exiger, autoriser cette insertion extraordinaire. Les frais n'entreront en taxe que dans le cas où cette autorisation aurait été accordée. *L'ordonnance du président ne sera soumise à aucun recours.*

DISCUSSION.

Chambre des Pairs.

(S. du 21 avril 1840, M. du 25.)

M. de Belbeuf. Il me semble que le président du tribunal infirmerait ce qui aurait été décidé par un tribunal supérieur, c'est-à-dire par la Cour royale. La Cour royale aura désigné les journaux qui doivent insérer les publications; cependant le président du tribunal aura le droit de changer ce qui aura été décidé par la Cour royale. Or, il me semble qu'ici la hiérarchie serait complétement renversée; car d'après le texte de la loi que nous discutons, les insertions n'auraient pas lieu simultanément dans les journaux qui auraient été indiqués par la Cour royale, et dans ceux que le tribunal aurait cru devoir mettre à la place de ceux qui auraient été désignés par la Cour royale. Il me semble que, sur l'avis du président du tribunal, ce devrait être à la Cour royale qu'on devrait s'adresser; sans cela, il est évident que le président changera, quand il lui plaira, ce qui a été décidé par la Cour royale.

M. le garde des sceaux. L'article dont nous nous occupons est indépendant de celui qui vient d'être adopté. Dans ce dernier, la Chambre a décidé que les Cours royales désigneraient le journal ou les journaux, dans lesquels se feraient les publications nécessaires. Mais, à côté de ces publications, il peut arriver que le poursuivant croie qu'à raison de l'importance de la vente, il est utile que d'autres journaux reçoivent une publication semblable. Alors il s'adresse au président du tribunal pour obtenir une autorisation. Il peut faire l'insertion sans cette autorisation; mais l'autorisation aura la conséquence de l'autoriser à porter, dans les dépenses de la procédure, les frais de ces insertions.

M. de Belbeuf. Cela affaiblira beaucoup l'autorité des Cours royales, car le président du tribunal, qui ne verra pas d'un bon œil la désignation faite par la Cour royale, trouvera de bonnes raisons pour mettre des insertions nouvelles dans le journal qu'il favorisera.

M. le garde des sceaux. C'est une question de taxe pour les frais de la procédure.

M. de Belbeuf. Cela augmentera les frais.

M. le garde des sceaux. Il ne s'agit pas de cela. C'est pour que les frais ne soient pas arbitratrement augmentés, qu'on est obligé de s'adresser au président du tribunal.

M. le rapporteur. On pourrait ajouter que la Cour royale, pas plus que le tribunal de première instance, ne serait compétente pour statuer sur cette question. La saisie est pendante devant le tribunal de première instance. Elle est rendue publique, aux termes des articles que vous venez de voter : voila une publicité légale.— Mais le poursuivant qui veut, soit parce qu'il y a intérêt, soit par justice, donner le plus de publicité à l'adjudication, se présente au président, et lui demande l'autorisation de la rendre publique ailleurs que dans l'arrondissement, et même peut-être dans un autre département. Ainsi, il s'agira d'immeubles vendus à Paris, et que des hommes de la province pourraient acquérir. La publication ne doit être faite que dans le département de la Seine; mais le poursuivant peut savoir que des personnes, soit à Versailles, soit à Melun, sont intéressées à devenir adjudicataires ; alors il demande au président l'autorisation de faire cette publication dans ces deux villes. Je le répète, si l'on disait que c'est au premier président de la Cour royale qu'on laisse la faculté d'autoriser, ce serait contraire à tous les principes du droit, parce qu'on le rendrait juge de détails d'une affaire pendante devant un autre tribunal, et dont il n'est pas encore saisi.

M. le garde des sceaux. Je demanderai le renvoi à la commission, et je crois que la rédaction pourrait être modifiée ainsi : — « Les frais d'insertion, dans d'autres journaux que ceux déterminés par la loi, ne pourront être admis en taxe qu'autant que ces insertions auront été autorisées par le président. »

M. de Belbeuf. Mais je ne voudrais pas que le président du tribunal pût autoriser une insertion dans le journal de son arrondissement, parce qu'il pourrait se laisser aller à la faveur.

M. le garde des sceaux. Permettez! C'est la partie qui s'adresse à lui, et qui dit : La publication ordinaire ne me suffit pas. — (La Chambre consultée renvoie l'article à la commission.)

M. le rapporteur. L'article 697 a été également envoyé à la commission, non pour en changer le principe, mais parce qu'il ne paraissait pas assez clair. La commission, pour rendre plus sensible l'intention de la Chambre, m'a chargé de vous proposer la rédaction suivante;

« Lorsque, indépendamment des insertions prescrites par les articles précédents, le poursuivant estimera qu'il y aurait lieu de faire l'annonce de l'adjudication dans d'autres journaux, le président du tribunal où se poursuit la vente, pourra, si l'importance des biens saisis paraît l'exiger, autoriser cette insertion extraordinaire. Les frais n'entreront en taxe que dans le cas où cette autorisation aurait été accordée. (Cette rédaction est mise aux voix et adoptée.)

Chambre des Députés.

(S. du 14 janv. 1841, M. du 15.)

M. Hébert. Je demande la parole.

M. le Président. Deux amendements sont proposés sur cet article : l'un de M. Vavin, l'autre de M. de Kerbertin. — Le premier tend à donner aux créanciers inscrits le même droit qu'a le poursuivant, dans l'art. 697. — Le second demande que l'ordonnance du président ne soit soumise à aucun recours. — M. Hébert demande-t-il la parole contre l'ensemble de l'article?

M. Hébert. Je demande la suppression de l'article.

M. le Président. Il faut alors que je mette d'abord aux voix les amendements. (Non, non!) Je ne puis pas mettre aux voix la suppression d'un article; la Chambre ne vote pas les principes; je mets aux voix l'article, et, pour le mettre aux voix, il faut qu'il soit rédigé. (C'est vrai!) — L'amendement de M. Vavin consiste à ajouter après ces mots : « Lorsque, indépendamment des insertions prescrites par l'article précédent, le poursuivant estimera, » les mots suivants : « le poursuivant, le saisi ou l'un des créanciers inscrits. »

M. Vavin. Il pourrait arriver que le poursuivant eût un intérêt à ce que la pu-

blicité ne fût pas très grande; et il faut laisser, je crois, au saisi et aux autres créanciers le droit, l'avantage de faire augmenter la publicité. Cela, au surplus, est dans l'intérêt de toutes les parties.

M. de Golbéry. Il faut donner ce droit à tous ceux qui y ont intérêt.

M. le Ministre des travaux publics. L'autorisation du juge est une garantie suffisante, et l'amendement de M. Vavin est véritablement une amélioration.

M. le Président. Je mets l'amendement aux voix. — (Adopté.)

M. le Président. M. de Kerbertin propose de terminer l'article par ces mots : « L'ordonnance du président ne sera soumise à aucun recours. »

M. de Kerbertin. La commission s'oppose-t-elle à mon amendement? — (La commission y consent.)

M. le Président. Je mets aux voix cette addition. — (L'addition est adoptée.) — Maintenant l'article est définitivement rédigé. — M. Hébert a la parole.

M. Hébert. Messieurs, la Chambre, par ses votes précédents, a pourvu à la publication légale de la poursuite. Je me suis associé aux votes qu'elle a émis lorsqu'elle a voulu, pour empêcher des abus qui souvent s'étaient produits, que les journaux dans lesquels l'insertion légale serait faite, fussent désignés par les Cours royales.

Maintenant l'art. 697 du projet en discussion prévoit quelque chose au delà de cette publication légale. — Les insertions exigées par la loi ont été faites : mais il arrive que le poursuivant ou l'un des créanciers inscrits veut que la vente ait une plus grande publicité; il veut faire insérer les annonces dans un ou plusieurs journaux, autres que ceux désignés pour recevoir les insertions judiciaires. — Je suis loin de contester cette faculté; aujourd'hui le poursuivant en use, mais il le fait à ses frais, qui ne sont jamais considérables; car on comprend que, quand les annonces légales ont eu lieu, une annonce de plus dans un autre journal n'est pas une chose très coûteuse : 50 ou 60 fr., tout au plus, doivent suffire. Si le poursuivant trouve le fardeau trop lourd, il s'entendra avec les créanciers inscrits; si le poursuivant ne croit pas ces insertions utiles, le saisi, tout créancier, ou tout autre intéressé peut les faire et les fait, à son gré, mais en même temps à ses frais. — Mais l'article que je combats vient changer cet état de choses : il dispose que le poursuivant ou l'un des créanciers inscrits devra demander au président du tribunal de première instance la faculté de faire des insertions dans un autre journal, et que si le président lui accorde sa demande, les frais d'insertion passeront en taxe. — Je vois là, Messieurs, des inconvénients sur lesquels je demande à la Chambre la permission d'appeler brièvement son attention.

Quelle règle suivra le président du tribunal de première instance, jugeant tout seul, sans opposition et sans appel? Je suis bien convaincu, pour moi, qu'il fera toujours ce que lui dictera sa conscience; il verra s'il est utile ou non que l'annonce soit faite. Il agira ainsi, nous en sommes tous convaincus. — Mais ce qui m'inquiète, c'est de savoir si tout le monde, et particulièrement les parties intéressées, toujours mécontentes quand elles n'obtiennent pas ce qu'elles demandent, auront la même conviction. J'aimerais mieux, quant à moi, dans l'intérêt de la considération du magistrat, que nous avons tous en vue de défendre et de maintenir, que personne n'eût prétexte de dire ou de croire qu'il se sera déterminé par d'autres raisons que celles de la demande elle-même.

Voilà l'hypothèse que je fais. — Un poursuivant vient s'adresser au président, et lui dit qu'en raison de l'importance de la vente, il veut une insertion de plus dans *tel journal* qu'il désigne; car il est bien entendu que ce n'est pas au président qu'on laisse le choix du journal, et votre article n'a pas sans doute pour but de lui donner ce droit exorbitant. C'est donc le poursuivant ou le créancier inscrit qui viendra dire au président : J'ai besoin que l'insertion soit faite dans tel journal que je vous désigne, indépendamment des insertions légales. — Le président répond qu'il n'y a pas lieu. Tout est fini. Maintenant, le lendemain, un autre poursuivant, dans une autre saisie, vient demander au même président d'autoriser une insertion supplémentaire dans tel autre journal, que je suppose d'une couleur politique tout opposée; le président, consultant sa conscience et l'utilité d'une publicité plus grande, ordonne l'insertion. Il est incontestable que, dans les deux cas, la décision est très juste et consciencieuse. — Mais, encore une fois, ne craignez-vous pas que tout le monde ne soit pas du même avis, et que celui à qui l'on aura refusé cette autorisation ne cherche et n'assigne au refus un tout autre motif? — Pour ma part, je n'appréhende pas à coup sûr que la décision ne soit pas très impartiale, personne n'est plus que moi rassuré à

cet égard; mais je crains que le président du tribunal de première instance, en présence de pareilles demandes, ne reste pas aux yeux de tous dans la position que je voudrais lui conserver. — Vous avez pensé qu'il pouvait y avoir quelque inconvénient a ce que la désignation du journal fût faite par le tribunal de première instance; vous avez voulu que ce fût la Cour royale; et maintenant vous adopteriez que le président ferait seul la désignation! Pour ma part, j'aimerais mieux que les choses restassent dans l'état où elles sont, dès qu'on n'y a point reconnu d'inconvénients. — Le saisi ou les créanciers inscrits veulent-ils un supplément de publicité, ils feront les insertions dans tel journal qu'ils choisiront, et ils en paieront les frais, qui ne peuvent être considérables. — (*Une voix*. C'est possible.)

M. Hébert. C'est plus que possible, c'est réel: il y a trente-quatre ans que les choses se passent ainsi.

M. le rapporteur. Que disions-nous dans la séance d'hier, à ceux des membres de cette Chambre qui demandaient qu'il y eût deux insertions obligatoires? Nous répondions que, dans la plupart des circonstances, il n'était nécessaire que d'en faire une seule, mais que, dans quelques cas particuliers où il y aurait nécessité d'en faire plusieurs, l'article suivant y avait pourvu. Telle était notre réponse, et il me semble que la Chambre se rangeait à cette opinion. — On voudrait aussi, tout en reconnaissant la nécessité, dans certains cas, de plusieurs insertions, que ces insertions eussent lieu à la diligence du poursuivant ou des créanciers inscrits, sans que les faits fussent privilégiés. Mais qu'arrivera-t-il? Les créanciers, obligés de payer eux-mêmes, seront retenus par la crainte de faire un débours dont ils ne seraient pas remboursés. D'ailleurs, les créanciers inscrits ne sont pas sûrs d'être colloqués dans l'ordre. On n'userait donc pas de cette faculté. — Quant au président du tribunal de première instance, il ne peut être l'objet d'aucune suspicion, soit en accordant, soit en refusant ces demandes. Nous avons une meilleure opinion de la magistrature.

M. Hébert. Il ne s'agit pas de votre opinion sur la magistrature; il s'agit de l'opinion des parties.

M. le rapporteur. Nous sommes convaincus que le magistrat auquel cet arbitraire sera accordé en usera de manière à ne donner lieu à aucune plainte, et que toujours le magistrat se déterminera dans le seul intérêt de la poursuite. — On craint que quelques collisions ne s'élèvent entre les tribunaux de première instance, représentés par leurs présidents, et les Cours royales; que le président du tribunal de première instance n'autorise ainsi des insertions, qu'il aurait été dans l'intention de la Cour royale de refuser. — Mais il y a une désignation générale et une désignation spéciale. La désignation générale du journal qui recevra les insertions sera faite par la Cour royale pour la durée de l'année, et ensuite il restera à examiner si, dans certaines affaires, à raison de l'importance des biens, il est indispensable qu'il y ait plus d'une insertion. C'est cela qui est prévu par l'article suivant; ainsi le principe général et l'exception s'harmonient parfaitement. Seulement la commission, pour mieux rendre la pensée de l'article, propose un changement dans sa rédaction. D'après l'art. 697, tel qu'il est rédigé dans le projet du gouvernement, les insertions supplémentaires ne pourraient avoir lieu que dans d'autres journaux; mais quand il est indispensable qu'il y ait plus d'insertions dans le même journal, il est dans la pensée de la commission que ces annonces supplémentaires puissent être faites d'une manière sommaire.—Cela peut suffire à la publicité que l'on recherche. D'après cette pensée, la rédaction de l'article devrait être un peu plus générale, et nous substituons à ces mots: « Lorsque le poursuivant estimera qu'il y aura lieu à faire l'annonce de l'adjudication dans d'autres journaux, etc. », ceux-ci: « Lorsque le poursuivant estimera qu'il y aura lieu de faire d'autres annonces de l'adjudication par la voie des journaux, etc. »

La commission insiste donc pour l'adoption de l'article qui vous a été soumis, avec le léger changement de rédaction que je viens de vous lire.

M. Amilhau. Je n'ai qu'une seule observation à présenter.—Je prie la Chambre de remarquer qu'en introduisant une exception, elle s'expose à ce que l'exception devienne presque toujours la règle. (Non! non!)—Permettez, Messieurs; si ce n'est pas votre opinion, c'est la mienne.—Jusqu'à présent vous avez pu remarquer que lorsque l'expropriation a porté sur un immeuble d'une valeur considérable, ceux qui y avaient intérêt, ou le saisissant, ou les créanciers inscrits, ou le saisi lui-même, avaient le soin de faire ces insertions, et cela n'augmentait pas les frais.—Dans votre

système, au contraire, vous ouvrez ce moyen d'augmenter les frais, de faire d'autres insertions que celles qui sont légalement admises, et soyez assurés que l'intérêt particulier s'arrangera toujours pour que l'on fasse ces insertions, et que l'exception deviendra la règle.—Pour moi, je suis convaincu que si vous voulez que les choses se fassent d'une manière régulière, vous devez vous en tenir à la règle posée, qui est que les parties auront la faculté de faire toutes les annonces, toutes les insertions, toutes les affiches qu'elles jugeront convenables. Je crois qu'en agissant ainsi vous pourvoirez, d'une part, à l'intérêt du saisi comme à l'intérêt du public, et que, d'un autre côté, vous éviterez un inconvénient très grave, celui de détruire par un nouvel article l'article que vous avez déjà voté.

M. le garde des sceaux. Nous sommes tous d'accord sur ce point qu'il est des cas où un supplément de publicité peut être nécessaire, à raison de l'importance ou de la nature de certains immeubles. Or, si les frais de cette publicité supplémentaire doivent évidemment ménager tous les intérêts, il n'est pas juste de laisser retomber la dépense sur le poursuivant ou sur les créanciers inscrits. La question se réduit donc à savoir si les frais ne seront pas mis à la charge de l'immeuble lui-même. Le projet donne une solution conforme aux principes et à l'équité.

M. Berger. Ce que vient de dire M. Amilhau n'est pas exact. Il n'est pas exact que le créancier ou la partie saisie aient jamais fait faire une insertion à leurs frais. C'est toujours le poursuivant qui a fait ces frais-là. Je parle spécialement de Paris, parce que c'est à Paris que sont les immeubles les plus importants.—J'invoque ici le témoignage de l'honorable M. Debelleyme ; il vous déclarera qu'à Paris, où sont les plus grands intérêts, les créanciers inscrits, qui ne savent pas s'ils arriveront à l'ordre, ne font pas ces insertions à leurs frais. Ils ne connaissent pas leur position, et ils iraient l'aggraver? Ce que vous a dit M. Amilhau n'est pas possible, cela ne s'est jamais fait.

M. le Président. Je relis l'art. 697 amendé.—(Cet article est adopté.)

ART. 698.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

705. L'insertion aux journaux, *des seconde* et *troisième annonces*, et les *seconde* et *troisième appositions de placards*, seront justifiées dans la même forme que *les premières*. (*V.* l'art. 683, ci-dessus, page 131, à la note.)

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829.— (*Voyez* plus haut, p. 131, à la note, 2e col., l'art. 19 du même projet). —27. ...Ces *secondes* apposition et insertion seront justifiées de la même manière que la première ...

C. Gouv.—701. — Les *nouvelles* insertions aux journaux, et appositions de placards, seront justifiées dans les mêmes formes que les *premières*. (*V.* ci-dessus, p. 210, à la note, 1re col., l'art. 693 du même projet).

Gouv. — 697. — Il sera justifié de l'insertion aux journaux, par un exemplaire de la feuille contenant l'extrait énoncé en l'article précédent; cet exemplaire portera la signature de l'imprimeur, légalisée par le maire.

LOI ACTUELLE.

698. Il sera justifié de l'insertion aux journaux par un exemplaire de la feuille, contenant l'extrait énoncé en l'article précédent; cet exemplaire portera la signature de l'imprimeur, légalisée par le maire.

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

ART. 699.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

704. *Dans les quinze jours* de cette adjudication,

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829. — 27. — *Dans le mois qui suivra* cette adjudication préparatoire, il sera apposé de *nouveaux* placards aux lieux indiqués par l'art. 20. Ces *secondes*

LOI ACTUELLE.

699. Extrait pareil à celui qui est prescrit par l'art. 696 sera imprimé en

TEXTE ANC. (*suite*).

nouvelles annonces seront insérées dans les journaux, et *nouveaux* placards affichés dans la forme ci-dessus, contenant en outre *la mention de l'adjudication préparatoire*, du prix moyennant lequel elle a été faite, et indication du jour de l'adjudication définitive. (*Voy.* plus haut, page 131, à la note, art. 684 du même Code.)

705. L'insertion aux journaux des *seconde* et *troisième* annonces, et les *seconde* et *troisième* appositions de placards, seront justifiées dans la même forme que les *premières*. (*Voy.* page 131, à la note, les art. 685 et 687 du même Code.)

PROJETS DIVERS (*suite*).

appositions et insertions seront justifiées de la même manière que les *premières*.

C. GOUV. — 700. — *Quinze jours au moins et trente jours au plus* avant l'adjudication, il sera procédé à de *nouvelles* affiches et insertions dans les journaux, ainsi qu'il est prescrit par les art. 690 et 692. Il y sera fait mention de la publication du cahier des charges, et des jour, lieu et heure auxquels devra être faite l'adjudication.

701. — Les *nouvelles* insertions aux journaux et appositions de placards, seront justifiées dans la même forme que les *premières*.

GOUV. — 698. — Extrait pareil à celui prescrit par l'art. 696, sera imprimé en forme de placard, et affiché dans le même délai :

1° A la porte principale des édifices saisis ;

2° A la principale place de la commune où le saisi est domicilié, et de celle de la situation des biens, et de celle du tribunal où se poursuit la vente ;

3° Au lieu où se tient le principal marché de chacune desdites communes, *et, lorsqu'il n'y en a pas, au lieu où se tient le principal marché de chacune des deux communes les plus voisines dans l'arrondissement ;*

4° A la porte de l'auditoire du juge de paix de la situation des bâtiments; s'il n'y a pas de bâtiments, à la porte de l'auditoire de la justice de paix où se trouve la majeure partie des biens saisis ;

5° Aux portes extérieures du tribunal civil de la situation des biens, et de celui de la vente.

699. — Les maires des communes où l'extrait aura été affiché conformément à l'article ci-dessus, certifieront, sans frais, sur un exemplaire du placard qui restera joint au dossier, que les affiches ont été apposées. L'huissier attestera, par un procès-verbal rédigé sur cet exemplaire, que l'apposition a été faite aux lieux déterminés par la loi, sans les détailler.

C. CH. P. — 699. — *Conf.* à l'art. 698 du projet précédent, en ajoutant, sous le n° 1°, *à la porte du domicile du saisi*, sous le n° 4°, *à la porte extérieure des mairies du domicile du saisi, et de la situation des biens ;* et au n° 5°, devenu le n° 7°, *à* la porte extérieure du tribunal *du domicile du saisi.*

699 *bis.* — *Conf.* à l'art. 699 du projet précédent, sauf qu'au lieu d'une attestation directe des maires, on ne demande

LOI ACT. (*suite*).

forme de placard et affiché, dans le même délai,

1° A la porte du domicile du saisi ;

2° A la porte principale des édifices saisis ;

3° A la principale place de la commune où le saisi est domicilié, ainsi qu'à la principale place de la commune où les biens sont situés, et de celle où siége le tribunal devant lequel se poursuit la vente ;

4° A la porte extérieure des mairies du domicile du saisi et des communes de la situation des biens ;

5° Au lieu où se tient le principal marché de chacune de ces communes, et, lorsqu'il n'y en a pas, au lieu où se tient le principal marché de chacune des deux communes les plus voisines dans l'arrondissement ;

6° A la porte de l'auditoire du juge de paix de la situation des bâtiments, et, s'il n'y a pas de bâtiments, à la porte de l'auditoire de la justice de paix où se trouve la majeure partie des biens saisis ;

7° Aux portes extérieures des tribunaux du domicile du saisi, de la si-

PROJETS DIVERS (*suite*).

que *leur visa sur le procès-verbal de l'huissier.*

C. Ch. D.—699.—*Conf.* au projet précédent, en ajoutant les deux paragraphes qui suivent :

§ 8. *Il ne sera pas apposé de placards dans les lieux du domicile du saisi, si ce domicile est situé hors du département dans lequel se poursuit la vente.*

§ 9. *Conf.* à l'art. 699 *bis* du projet précédent.

LOI ACT. (*suite*).

tuation des biens et de la vente.

L'huissier attestera, par un procès-verbal rédigé sur un exemplaire du placard, que l'apposition a été faite aux lieux déterminés par la loi, sans les détailler.

Le procès-verbal sera visé par le maire de chacune des communes dans lesquelles l'apposition aura été faite.

DISCUSSION.

Chambre des Pairs

(S. du 24 avril 1840, M. du 25.)

M. Rossi. J'ai une observation à faire au sujet de ce paragraphe : 1° *A la porte du domicile du saisi.* — Dans le projet du gouvernement, cette affiche ne s'y trouvait pas. Notre savant rapporteur l'a fait remarquer dans son rapport, et s'est demandé quelles pouvaient être les raisons pour lesquelles le gouvernement n'avait pas rétabli l'affiche à la porte du domicile du saisi.

« Le projet, par son silence, a-t-il dit, en a dispensé le poursuivant ; la raison ne nous en est pas connue. Si c'est pour sauver au saisi le désagrément attaché à une poursuite de cette nature, un motif aussi léger ne doit pas prévaloir sur ce nouveau moyen de faire connaître la poursuite au saisi, sur l'intérêt du poursuivant à stimuler la bonne volonté de son débiteur, et sur l'avantage que ce procédé offre aux tiers, de leur mieux faire connaître l'immeuble exproprié. Il suffit qu'il y ait un intérêt plus ou moins éloigné, pour que cette formalité soit rétablie ; et c'est ce qu'a fait votre commission. »

Mon observation paraîtra peut-être d'une bien faible importance : cependant je me permettrai de dire à la Chambre que je ne pourrai pas appuyer par mon vote le rétablissement de ces mots *dans* le projet. — En effet, les moyens de publicité sont tellement nombreux que la procédure n'en sera ni plus ni moins publique, qu'on ait ou non mis un placard à la porte du domicile du saisi. Y restera-t-il ce placard ? Non, certes ! Le premier mouvement du saisi sera de l'arracher ; et quand il aurait lui-même assez de sagesse, de prudence, de sang-froid, pour ne pas l'arracher, il n'en sera pas de même de sa femme, de ses enfans, de ses amis, de ses domestiques ; le placard disparaîtra. Or, je vous le demande, quelles puissantes raisons y a-t-il de provoquer en quelque sorte cette légère infraction aux prescriptions légales ? Quelle est l'utilité *évidente* de cette mesure acerbe, en quelque sorte personnelle ? C'est pour ainsi dire, comme si on voulait placer l'affiche sur la poitrine du saisi. Dans une petite ville, dans un bourg, ce fait peut donner lieu à des propos injurieux, peut-être à des rixes. Sans doute, à Paris, cela n'aurait aucun inconvénient ; nous demeurons dans la même maison sans nous connaître les uns les autres ; mais dans les petites localités, l'apposition de cette affiche peut entraîner des inconvénients ; c'est presque une sorte de provocation à un acte illégal.— Je demanderai donc le retranchement de ce paragraphe. (Appuyé ! appuyé !)

M. le rapporteur. Nous ne pouvons, malgré les marques d'approbation que la Chambre vient d'entendre, nous rendre au vœu manifesté par l'honorable orateur. Si nous eussions pu faire cette concession avant la discussion, nous en serions maintenant empêchés plus que jamais.— Le but de cette formalité est celui-ci : il a pour

objet l'avertissement au saisi, et aussi un des éléments de la publicité à donner à la vente. Comme élément de publicité, j'en ferais bon marché; mais depuis ce que vous avez décidé à l'égard des formalités de la signification au saisi, je tiens plus que jamais à la mention et à l'affiche à la porte du domicile du saisi. C'est peut-être le seul moyen de certitude pour nous que le saisi aura connaissance de la poursuite à laquelle il est en butte. — Le projet, tel qu'il était présenté et tel qu'il n'existe plus, exigeait que la signification du commandement fût faite au domicile réel. C'était là le premier avertissement. A côté de celui-là il y en avait un autre, c'était la notification au saisi du procès verbal de saisie, et cette notification était également faite au domicile réel. Eh bien! par vos décisions d'hier et d'avant-hier, vous avez supprimé l'obligation de signifier le commandement et la notification au domicile réel; de manière que tout est fait au domicile élu. Vous avez ainsi une fiction légale; vous êtes obligés de supposer que l'homme au domicile élu duquel on aura signifié, soit le commandement, soit la saisie, devra savoir que la procédure a été dirigée contre lui. Mais cependant vous n'avez pas la certitude que cela ait eu lieu, et vous l'aurez par l'affiche de la saisie, ou l'apposition de l'affiche à la porte du saisi. On disait tout à l'heure : Mais quelle garantie avez-vous qu'il ne les enlèvera pas? S'il les enlève, peu importe; il le sait, et le but de l'affiche a été atteint. Nous y tenons moins à cause de la publicité de la vente, que pour être assurés que le saisi sait bien qu'on agit contre lui. On a enlevé les deux actes qui attestaient que le saisi avait connaissance des poursuites dirigées contre lui, n'enlevez pas le dernier, celui-là seul qui peut donner l'assurance qu'on ne poursuit pas la vente contre un homme qui ignore les poursuites dont il est l'objet.

M. le garde des sceaux. Je ne me proposais pas de demander la suppression de cette disposition; mais ce que vient de dire M. le rapporteur me paraît rendre nécessaire cette suppression; car c'est tout simplement le retour au système que la Chambre a condamné hier. La Chambre a été frappée de toutes les difficultés qui s'attachent à l'obligation de rechercher et de trouver le domicile réel de la partie saisie. Il a été démontré que ces difficultés étaient de telle nature que, toutes les fois que le saisi serait de mauvaise foi, il pourrait se jouer de ses créanciers, et les promener, pour ainsi dire, de commune en commune, en changeant à chaque instant de domicile réel, et en rendant illusoires toutes les poursuites tentées contre lui. Eh bien! la commission, en maintenant cette disposition de l'article, renouvelle toute la difficulté; et la difficulté est seulement déplacée, car ce que vous n'avez pas voulu qu'on fît au commencement de la procédure, il faudra qu'on le fasse au milieu.— D'après ces considérations, je supplie la Chambre, si elle veut être fidèle à ses précédents, de rejeter cette proposition.

M. Mérilhou. Il me semble que les raisons que vient de donner M. le rapporteur ne sont pas du tout réfutées par les explications de M. le garde des sceaux. — M. le garde des sceaux croit qu'on veut revenir d'une manière indirecte à la question du domicile réel; c'est une erreur. L'argument de M. le rapporteur est celui-ci: les formes dont se compose la procédure des saisies immobilières ont des objets différents: les unes ont pour objet d'avertir le public, afin d'amener le plus grand nombre d'adjudicataires possible, et cela dans l'intérêt des créanciers et du saisi lui-même. Il y a d'autres formes qui ont pour objet d'avertir le débiteur lui-même; car les personnes qui sont frappées par une saisie immobilière peuvent avoir des immeubles très éloignés de leur domicile; elles peuvent être frappées de cette mesure sans le savoir, surtout aujourd'hui que la procédure peut commencer par une notification à un domicile élu. Eh bien, la commission, en demandant qu'on affiche à la porte du saisi, n'a pas eu pour objet d'avertir le public, autant que le saisi lui-même, pour que le législateur soit assuré qu'en poursuivant la saisie immobilière contre un individu, cet individu en est informé, et afin qu'il puisse l'empêcher, s'il le peut et s'il le veut, en payant son créancier.— La proposition de la commission n'a rien d'étrange, car, dans le Code de procédure, cette disposition-là existait avec un système qui, conforme à ce que vous avez décidé hier, se contentait d'une notification au domicile élu. Ainsi il n'est pas exact de dire que l'une soit la conséquence de l'autre: l'une peut exister sans l'autre, comme dans le Code de procédure. D'après la décision que vous avez prise hier, comme dans le Code de procédure, on continuera à faire les notifications au domicile élu; c'est décidé. Mais maintenant la notification à la personne ou saisi, qui était aussi au Code de procédure, doit être dans la loi nouvelle, et cela parce que le but ne serait pas atteint par d'autres formalités que celles-là. Il faut que, vous, législateurs, vous ayez la certitude que l'homme dont on va vendre les biens en est informé. Vous n'a-

vez que des fictions légales; car la notification au domicile élu n'est pas autre chose : vous vous en êtes contentés comme les législateurs du Code de procédure; mais ce n'en est pas moins une fiction légale, attendu que vous n'avez pas de preuves matérielles qu'on fait, à cent cinquante lieues du domicile réel du saisi, une notification à un domicile élu dans l'étude d'un notaire ou d'un avoué, qui peuvent avoir succédé à d'autres et ne pas connaître le saisi. La fiction légale peut aller jusque-là.— Maintenant que peut-on vous demander ? Une preuve de plus que l'individu qu'il s'agit d'exproprier sait qu'il est sous le coup de cette menace? L'honorable M. Rossi nous disait tout à l'heure : Mais vous amènerez cet homme à arracher les affiches ! Qu'est-ce que cela nous fait ? S'il les arrache ou s'il les fait arracher par ses domestiques, c'est qu'il les aura lues : voilà tout ce qu'il nous faut. Nous avons fait tout ce que nous pouvions, nous ne pouvions pas trouver d'autre moyen d'avertir personnellement le saisi et de le mettre en demeure d'acquitter sa dette. C'est le dernier moyen; il n'est pas en désaccord avec ce que vous avez décidé hier, c'en est au contraire la conséquence. — (*Un pair*. Mais si on ne sait pas où demeure le saisi.)

M. le prés. Boyer. Il faut que toutes les parties d'une loi soient cohérentes entre elles. Dès que la Chambre a pensé qu'il y avait avertissement suffisant pour le saisi par des notifications faites après commandement à un domicile élu, elle s'y est décidée par ce motif qu'on aurait quelquefois beaucoup de difficulté à trouver, à découvrir le domicile réel de l'individu saisi. Cette même difficulté subsistera et se représentera pour l'affiche à la porte du saisi; et alors si cette précaution, si cette mesure n'ajoutent rien à la garantie que le saisi sera suffisamment averti, je ne sais pas pourquoi vous ajouteriez une mesure qui par elle-même est extrêmement pénible et tombe, non pas sur la propriété, mais sur la personne du saisi; car si celui-ci exerce un état pour lequel la confiance du public ait besoin de n'être effleurée par aucune circonstance, s'il est commerçant, par exemple, parce que des circonstances feront que, dans une province éloignée, on saisira un immeuble appartenant à ce commerçant, il faudra qu'on voie à la porte de ce commerçant que ses biens sont saisis, qu'il est dans une sorte d'état de déconfiture ! Mais vous pouvez ainsi porter un préjudice énorme à son commerce et à son existence. Il me semble que c'est une offense personnelle que vous introduisez dans la loi, offense purement gratuite, et qui n'a aucun résultat relativement aux avertissements qu'on veut donner au saisi, et qui sont suffisamment établis par la dénonciation et le commandement faits au domicile élu. Je crois qu'il est bien plus cohérent de laisser l'article tel que l'a proposé le gouvernement.

M. Laplagne Barris. Je voudrais que la Chambre, avant de voter, lût le second paragraphe de l'article : le Code de procédure et le gouvernement exigent l'affiche dans les principales places de la commune où est le domicile du saisi, ou dans les marchés les plus voisins; en un mot, on cherche à rendre la vente par saisie immobilière aussi publique que possible, autour du saisi. — Quel inconvénient y a-t-il à l'affiche apposée à la porte de la maison ?

M. de Belbeuf. La principale cause qui a décidé la Chambre à préférer le domicile élu, c'était d'éviter les procès sur les questions de domicile; or, les questions qui naissent relativement au domicile sont toujours fort épineuses et fort difficiles à juger. Si l'on adopte l'article de la commission, toutes les questions de domicile réel vont renaître à l'instant; car il faudra afficher au domicile réel qu'aura quitté souvent depuis longtemps un homme insolvable : par exemple, l'étranger qui aura prêté, comment pourra-t-il découvrir le domicile réel? La conséquence nécessaire de ce que vous avez adopté hier est la suppression du paragraphe 1er.

M. le rapporteur. L'observation de l'honorable préopinant va plus loin que le premier paragraphe de l'article; c'est la suppression de tout l'article, c'est-à-dire de ce qui existe en ce moment, et qui pourtant ne donne pas lieu à des procès. — Ainsi « à la porte extérieure des mairies du domicile des saisis et des communes de la situation des biens; » il faudra supprimer ce paragraphe.— Ainsi « aux portes extérieures des tribunaux du domicile des saisis, etc., il faudra encore supprimer celui-là.— Eh bien, M. de Belbeuf sait bien, lui, si honorable magistrat, et si bien à la tête de ses fonctions, qu'il n'y a pas véritablement de procès, et qu'il ne peut pas y en avoir; car le domicile réel est indiqué dans l'obligation, et quand on aura affiché à ce domicile, il n'y aura pas de tribunal qui annulle la saisie, parce que l'affiche n'aura pas eu lieu au domicile du saisi. On ne peut pas réduire le poursuivant à l'impossible. La loi a voulu, pour ce cas comme pour l'autre,

que le domicile fût connu. — C'est ce que nous voulons aujourd'hui, et nous confessons très bien que si on avait admis la signification au domicile réel, nous n'aurions attaché aucune importance à ceci; car nous ne l'avions admis que parce que c'était dans le Code de procédure, et que nous avons pour maxime de ne pas sortir des règles du Code. — Aujourd'hui, qu'on veut forcer à la signification au domicile élu, il faut avoir au moins la certitude que le saisi sera prévenu. — (Le premier paragraphe, mis aux voix, est adopté par assis et levé, après une première épreuve douteuse.)

M. Laplagne-Barris. Je demande que dans le second paragraphe, au lieu de : *à la principale place de la commune;* on dise : *dans la principale place de la commune.* (Appuyé ! appuyé !) — (Les autres paragraphes de l'article 699 sont mis aux voix et adoptés. L'article entier l'est également, ainsi que l'article 699 *bis*.)

Chambre des Députés.

(S. du 14 janv. 1841, M. du 15.)

M. le Président.—Est-ce sur l'ensemble de l'article que M. Ressigeac a demandé la parole?

M. Ressigeac.—C'est sur le dernier amendement de la commission.

M. Persil.—Je viens demander à la Chambre de vouloir bien supprimer le premier paragraphe de l'art. 699; ce premier paragraphe ne se trouvait pas dans le projet qui a été présenté à la Chambre des pairs par M. le garde des sceaux, le ministre actuel des travaux publics. C'est la commission de la Chambre des Pairs qui a proposé d'insérer dans l'art. 699 le premier paragraphe soumis maintenant à votre discussion. —Nous croyons que ce paragraphe, qui n'a été adopté par la Chambre des Pairs qu'après une épreuve déclarée douteuse, est complétement inutile. En effet, qu'a voulu l'article 699 par les nombreux paragraphes qui sont soumis à votre appréciation? Il est évident que le législateur a voulu que la plus grande publicité possible fût donnée à la saisie. Eh bien, nous disons que ce paragraphe 1er n'offre aucun avantage pour le but que s'est proposé le législateur, c'est-à-dire pour la plus grande publicité donnée à la saisie, et qu'il peut avoir des inconvénients très fâcheux pour le saisi.

Vous voulez la publicité de la saisie; mais cette publicité n'est-elle pas complétement atteinte par les nombreux paragraphes que vous allez examiner? —Qu'exigent, en effet, tous ces paragraphes? Qu'un placard d'affiche soit fait à la porte des édifices saisis, à la place de la commune où le saisi est domicilié, et à la porte de l'auditoire du juge de paix, etc.—N'avez-vous pas la publicité que vous voulez atteindre? Quel avantage trouve-t-on à ordonner l'affiche à la porte du domicile du saisi? Aucun pour la publicité; tandis que, comme nous le disions, il peut y avoir un très grand désavantage pour le saisi. En effet, le saisi ne pourra pas sortir de chez lui; sa femme, ses enfants ne pourront sortir sans voir toujours les affiches apposées à la porte de leur domicile. Ce serait, comme on le disait à la Chambre des Pairs, ce serait pour ainsi dire placer des affiches sur la poitrine du saisi. — La sévérité avec laquelle on veut traiter le saisi, sans aucune utilité pour personne, le frappera nécessairement de discrédit et amènera sa ruine.

Supposez que le saisi habite une commune autre que celle dans laquelle sont situés les biens qui lui appartiennent; supposez que le prix provenant de la vente des biens saisis peut complétement satisfaire les créanciers; supposez encore que le saisi est négociant, qu'arrivera-t-il? C'est qu'en faisant apposer l'affiche à la porte du domicile, vous aurez complétement compromis la position du saisi, sans aucun avantage pour ses créanciers, sans aucun avantage pour la publicité. Vous aurez dit à toutes les personnes qui demeurent dans la maison du saisi, à toutes celles qui peuvent avoir des relations avec lui, vous leur aurez dit que le saisi est dans un état de déconfiture, qu'il n'offre plus aucune garantie, et qu'il n'y a aucune sûreté à traiter avec lui.—En raison de tous ces graves inconvénients, nous persistons à demander la suppression du premier paragraphe de l'art. 699.

M. le rapporteur.— Messieurs, d'après nos lois de procédure exécutoriale, les affiches sont toujours posées à la porte du domicile du saisi. Cela est exigé relativement aux saisies mobilières. Existerait-il une raison pour qu'il en fût autrement relativement aux saisies immobilières? Afficher à la porte du saisi, c'est mettre de nouveau le saisi en demeure de satisfaire à sa créance; et si les notifications qui ont dû être faites jusque-là ne lui étaient pas parvenues, celle-ci l'aurait certainement

averti. On craint qu'il n'y ait là quelque discrédit jeté sur le saisi; mais, Messieurs, le fait de la saisie seul caractérise cet état de discrédit; et s'il résulte de l'affiche faite à sa porte une publicité plus grande, c'est une raison de plus pour la pratiquer; car il faut bien avertir tous ceux qui seraient disposés à traiter avec lui, qu'il est en état de saisie, qu'il y a peu de sûreté à contracter avec un débiteur dont les biens sont saisis immobilièrement.—Du reste, la disposition qui vous est soumise s'éloigne de l'exagération et de la rigueur que lui reproche l'honorable préopinant; car nous avons supposé le cas où le saisi ne serait pas domicilié dans le département même où la procédure est poursuivie, et, par une disposition finale, nous l'avons, dans ce cas, dispensé de l'affiche à la porte de son domicile. Nous avons pensé qu'ici il n'y aurait pas utilité à apposer l'affiche à sa porte pour appeler les tiers, qui, apparemment, ne viendront pas d'un département voisin pour enchérir; mais ce serait se jeter dans un excès véritable, ce serait faire une exception à notre droit en matière de procédure exécutoriale, qui ne se justifierait pas, que de le dispenser de l'affiche à la porte de son domicile, même lorsque ce serait un plus grand moyen de publicité.

M. Berger.—J'en demande pardon à l'honorable rapporteur, mais l'expérience est beaucoup en ces sortes de matières. Eh bien, en fait, il n'est pas arrivé une seule fois que l'affiche soit restée vingt-quatre heures à la porte de la partie saisie.

Plusieurs voix. Pas une heure!

M. Berger. Pas même une heure; à l'instant même où elle est apposée, elle est déchirée. Or, si vous avez un but dans la loi, c'est surtout d'éviter les frais. Eh bien, les frais d'apposition, le procès-verbal qui s'ensuit, ne servent absolument à rien. — Je ne vois pas pourquoi vous ne vous en rapporteriez pas à ce que vient de dire l'honorable M. Persil. Je ne parle pas des considérations supérieures qu'il a fait valoir; mais en fait, la disposition serait parfaitement inutile.

M. Teste, *ministre des travaux publics*. Mais dans ce système-là même, il ne faudrait afficher nulle part. Ensuite, par qui est enlevée l'affiche? Probablement par le saisi lui-même. Donc il reçoit par l'affiche un nouvel avertissement; il est averti, il est mis en demeure. — De plus, je répondrai à cette considération, qu'il faut refaire le Code de procédure tout entier.—En effet, la saisie mobilière, la saisie-brandon, tous les modes d'exécution entraînent l'apposition de l'affiche à la porte du domicile du saisi, et l'on fait à la saisie immobilière le singulier honneur de ne pas la soumettre à cette obligation.

M. Berger. Quand vous ferez la loi sur les saisies mobilières, je dirai la même chose. Toutes les fois qu'une chose est bonne, pourquoi ne pas l'admettre?

M. Vavin. Je demande à soumettre à la Chambre une observation.—Le fait de déchirer une affiche apposée est, je crois, un délit.

M. Thil. Une contravention!

M. Vavin. C'est au moins une contravention.

Eh bien, mettre une affiche à la porte du saisi, c'est presque le forcer à commettre une contravention. (Réclamations.)—En fait, cette contravention est toujours commise. C'est une rigueur, et de plus une rigueur complétement inutile; car, en fait aussi, il est bien certain que le saisi est toujours prévenu de la saisie. (Bruit.)

M. le Président. Avant de mettre aux voix, je demande à M. Ressigeac si c'est du paragraphe dernier de la commission qu'il demande la suppression.

M. Ressigeac. Oui, Monsieur le Président.

M. le Président. J'en avertis la Chambre pour lui dire que nous ne votons en ce moment que sur le principe, et que plus tard elle sera appelée à statuer sur l'exception.—Je mets aux voix la première disposition de l'article :—« Paragraphe 1er. Extrait pareil à celui prescrit par l'article 696 sera imprimé en forme de placard et affiché dans le même délai;

« 1° A la porte du domicile du saisi; »—(Le paragraphe est adopté.)

M. le Président. Je mets immédiatement aux voix, pour ne pas couper le vote, la restriction contenue dans le dernier paragraphe du projet de la commission, et dont M. Ressigeac demande le retranchement.

M. Ressigeac. Pardon, Monsieur le Président, cette restriction ne porte pas seulement sur le premier paragraphe, mais sur tous.

M. le Président. Je croyais que vous ne la contestiez que pour un seul paragraphe.—Je lis le deuxième paragraphe :

« 2° A la porte principale des édifices saisis. » (Adopté.)

« 3° A la principale place de la commune où le saisi est domicilié, de celle de la situation des biens, et de celle du tribunal où se poursuit la vente. »

M. Moreau (de la Meurthe). Il faut dire dans ce paragraphe : « A la principale place *des communes* où les biens sont situés, » de même que, dans le paragraphe 4, on dit : « A la porte extérieure des mairies du domicile des saisis et *des communes* de la situation des biens, » puisque, en effet, les biens peuvent être situés dans plusieurs communes.

M. le garde des sceaux. Cela va sans dire; s'il y a plusieurs communes, il y aura nécessairement plusieurs places.

M. Moreau. On l'a dit dans le paragraphe 4, il faut bien le dire aussi dans le paragraphe 3.

M. le garde des sceaux. C'est inutile.

M. le Président. L'amendement est-il appuyé? (Non! non!)—S'il n'est pas appuyé, je n'ai pas à le mettre aux voix. D'ailleurs l'explication a été entendue.—(Le troisième paragraphe est mis aux voix et adopté.)

« 4° A la porte extérieure des mairies du domicile des saisis et des communes de la situation des biens. » (Adopté.)

« 5° Au lieu où se tient le principal marché de chacune desdites communes, et, lorsqu'il n'y en a pas, au lieu où se tient le principal marché de chacune des deux communes les plus voisines dans l'arrondissement. » (Adopté.)

« 6° A la porte de l'auditoire du juge de paix de la situation des bâtiments, et, s'il n'y a pas de bâtiments, à la porte de l'auditoire de la justice de paix où se trouve la majeure partie des biens saisis. » (Adopté.)

« 7° Aux portes extérieures des tribunaux du domicile des saisis, de la situation des biens et de la vente. »

M. le garde des sceaux. Il faudrait mettre du domicile du *saisi*. C'est une faute d'impression.—(Le paragraphe est adopté avec la rectification proposée.)

M. le Président. Paragraphe ajouté par la commission :—« Il ne sera pas apposé de placards dans les lieux du domicile du saisi, si ce domicile est situé hors du département dans lequel se poursuit la vente. »—M. Ressigeac a la parole contre ce paragraphe.

M. Ressigeac. L'art. 699 du projet, conforme à l'article 684 du Code de procédure, dispose que, dans tous les cas, il sera apposé des placards dans la commune et au domicile du saisi. L'amendement de la commission introduit une grave dérogation : cet amendement veut que, lorsque le domicile du saisi est situé hors du département dans lequel se poursuit la vente, il n'y ait pas de placards dans la commune de ce domicile. Je ne puis approuver cet amendement, et voici mes motifs : Il ne s'agit pas d'économiser les frais; cela est trop peu considérable, car les frais en plus que pourrait occasionner l'apposition de ces placards ne seraient pas de plus de 4 ou 5 francs.—Mais la commission signale un inconvénient : elle dit que, dans certains cas, le poursuivant pourrait se trouver dans l'impossibilité de justifier à temps d'une apposition de placards faite à une grande distance du lieu où se poursuit la vente.—Je réponds que cet embarras ne saurait se présenter; car, d'après l'art. 699, § 1er, il doit y avoir un délai de vingt jours au moins entre l'époque de l'apposition et l'époque de l'adjudication. Or, dans ce délai de vingt jours, rien de plus facile, en supposant même que les deux départements fussent séparés par toute la longueur du royaume, que de faire parvenir un procès-verbal constatant l'apposition. La crainte conçue par la commission n'a donc pas de fondement.—Mais, dit-on encore, ce serait porter atteinte au crédit du saisi dans le département où il demeure.—Cette considération ne me touche pas; je ne tiens aucunement à ménager le crédit du saisi dans le département qu'il habite; je trouverais même qu'il y aurait danger de lui laisser le moyen de contracter de nouveaux emprunts, à la faveur de l'ignorance où se trouveraient les tiers de l'exécution forcée à laquelle il serait soumis dans un autre département. Au contraire, il y aurait avantage à ce que la position du saisi fût connue de tous. Il ne faut pas qu'un individu exproprié dans le département de la Gironde, par exemple, puisse, dans le département des Vosges, emprunter à des personnes qui ignoreraient les poursuites dirigées ailleurs contre lui.—Il y a donc, sous ce rapport, au lieu d'un inconvénient, un avantage réel à conserver la disposition du projet et de l'art. 684 du Code de procédure.—La commission prétend qu'il n'y a aucune utilité pour la vente à ce que des placards soient apposés dans le lieu du domicile du saisi, lorsque les biens sont situés dans un autre département;

mais cela est inexact. En effet, il n'y a pas que les créanciers hypothécaires inscrits qui aient intérêt à pousser les enchères; il y a aussi les créanciers à hypothèques légales non inscrites. Or, ceux-ci demeurent le plus souvent dans la commune du saisi.—Outre ces créanciers à hypothèques légales, il y a les créanciers chirographaires qui ne prêtent pas aux biens, mais qui prêtent à la personne. Ils sont intéressés à ce que les enchères s'élèvent, afin d'être payés en tout ou en partie sur le produit de la vente.—Or, ces créanciers aussi habitent ordinairement la même commune que le saisi. Il y a donc avantage à ce que, dans cette commune, il soit apposé des placards, lors même que les biens saisis sont situés dans un autre département.—Ainsi, nul inconvénient relativement aux distances, puisque, dans tous les cas, l'on peut facilement justifier de l'accomplissement de la formalité; nul inconvénient non plus à ce qu'on porte atteinte par là au crédit du saisi dans le département qu'il habite: ce serait plutôt un avantage. Et enfin, il y a utilité à informer de la poursuite les créanciers chirographaires. Je demande donc le maintien en leur entier des dispositions du projet, et, par suite, le rejet du paragraphe additionnel proposé par la commission. (Appuyé! appuyé!)

M. le Président Je consulte la Chambre.—(Le paragraphe additionnel est rejeté.)

M. le Président. Vient maintenant l'art. 699 *bis* du projet du gouvernement dont la commission fait le paragraphe dernier de l'art 699 :

« L'huissier attestera, par un procès-verbal rédigé sur un exemplaire du placard, que l'apposition en a été faite aux lieux déterminés par la loi, sans les détailler.

« Le procès-verbal sera visé par le maire de chacune des communes dans lesquelles l'apposition aura été faite. »—(Le paragraphe est adopté.)—(L'art. 699 est ensuite voté dans son ensemble.)

ART. 700.

PROJETS DIVERS. — Gouv. — 700. — Selon la nature et l'importance des biens, il sera passé en taxe *de cent à cinq cents* exemplaires d'affiches au plus, *lesquels serviront, tant pour la publication que pour l'adjudication.*

C. CH. P.—700. — Selon la nature et l'importance des biens, il pourra être passé en taxe *jusqu'à cinq cents* exemplaires de placards, *non compris le nombre d'affiches prescrit par l'art. 699.*

C. CH. D.—700.—*Conf. précéd.*

LOI ACTUELLE. — 700. Selon la nature et l'importance des biens, il pourra être passé en taxe jusqu'à cinq cents exemplaires des placards, non compris le nombre d'affiches prescrit par l'art. 699.

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

ART. 701.

PROJETS DIVERS.—C. Gouv.—702.— Les frais de l'expropriation seront taxés par le juge; toute stipulation contraire quelle qu'en soit la forme, *sera de droit réputée nulle; et si elle était comprise dans le cahier des charges, elle sera biffée par le président du tribunal qui en fera mention en marge de ce cahier.*

Le montant de la taxe sera publiquement annoncé avant qu'il soit procédé aux enchères, *et sera mentionné dans le jugement d'adjudication. Il ne sera passé en taxe à l'avoué poursuivant qu'une vacation à l'adjudicataire, même quand la vente serait faite en plusieurs lots.*

Gouv.—702.—*Conf. précéd.*, en retranchant la dernière phrase : *« Il ne sera passé en taxe*, etc., etc. »

C. CH. P.—701.—Les frais de la poursuite seront taxés par le juge, *et le montant de la taxe pourra seul être mis à la charge de l'adjudication*, toute stipulation contraire, quelle qu'en soit la forme, *sera nulle de droit.*

Le montant de la taxe sera publiquement annoncé avant l'ouverture des enchères, *et il en sera fait mention dans le jugement d'adjudication.*

C. CH. D.—701.—Les frais de la poursuite seront taxés par le juge, *et il ne pourra être rien exigé au delà du montant de la taxe.* Toute stipulation...... (le reste *Conf. précéd.*).

LOI ACTUELLE. — 701. Les frais de la poursuite seront taxés par le juge, et il ne pourra être rien exigé au delà du montant de la taxe. Toute stipulation contraire, quelle qu'en soit la forme, sera nulle de droit.

Le montant de la taxe sera publiquement annoncé avant l'ouverture des enchères, et il en sera fait mention dans le jugement d'adjudication.

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

ART. 702.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

706. Il sera procédé à l'adjudication définitive, au jour indiqué *lors de l'adjudication préparatoire : le délai entre les deux adjucations ne pourra être moindre de six semaines.*

DÉCRET DU 2 FÉVRIER 1811. Art. 1er. En cas de saisie immobilière, le délai entre l'adjudication préparatoire et l'adjudication définitive sera au moins de deux mois.

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829. — 30. — Au jour indiqué pour l'adjudication définitive, il sera procédé à cette adjudication sur la demande du poursuivant.

31. Si celui-ci ne la requiert pas, un ou plusieurs créanciers inscrits pourront la requérir, et le tribunal pourra, dans ce cas, l'ordonner ou l'ajourner suivant les circonstances.

C. Gouv. — 703. — Au jour indiqué pour l'adjudication, il y sera procédé sur la demande du poursuivant. Si le poursuivant ne requiert pas l'adjudication, un ou plusieurs des créanciers inscrits *dont la créance sera échue*, pourront la requérir.

Gouv. — 703. — *Conf. précéd.*, en retranchant ces mots *dont la créance sera échue.*

C. CH. P. — 702. — Au jour indiqué pour l'adjudication, il y sera procédé sur la demande du poursuivant, et, à son défaut, sur celle de l'un des créanciers inscrits.

C. CH. D. — 702. — *Conf. précéd.*

LOI ACTUELLE.

702. Au jour indiqué pour l'adjudication, il y sera procédé sur la demande du poursuivant, et, à son défaut, sur celle de l'un des créanciers inscrits.

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

ART. 703, 704.

PROJETS DIVERS. 1829. — 146. — *Lorsqu'une vente a eu lieu sans estimation préalable, si, au moment de l'adjudication, les intéressés reconnaissent que les enchères sont bien inférieures à la vraie valeur des biens, ou si le prix n'est pas porté à plus de quinze fois le montant du revenu net, le tribunal pourra, sur la demande desdits intéressés, surseoir à l'adjudication et l'ajourner à une autre époque qui sera indiquée sur-le-champ.*

Le même renvoi pourra être prononcé par le notaire commis, si la vente se fait devant notaire et si les intéressés le requièrent.

147. — Toutes les fois qu'une adjudication aura été ajournée, il sera procédé à une nouvelle apposition de placards imprimés qui contiendront, *par une addition manuscrite, l'indication du renvoi* et du jour qui aura été indiqué pour la vente définitive, *et qui seront entièrement manuscrits, sans frais, s'ils devaient donner lieu à une réimpression.*

148. — Cette nouvelle et dernière apposition sera faite aux lieux et dans la forme indiqués pour chaque espèce de vente judiciaire.

C. Gouv. — 704. — L'adjudication pourra être remise sur la demande du poursuivant et du saisi. *Dans ce cas, le nouveau jour indiqué ne pourra être éloigné de plus d'un mois*; il sera annoncé huit jours au moins à l'avance par des placards et insertions, conformément aux art. 690 et 693. Le jugement qui prononcera cette remise ne sera susceptible d'aucun recours.

Gouv.—704.—*Conf. précéd.*, sauf qu'il supprime les mots *et du saisi;* qu'il remplace les mots *un mois*, par ceux-ci : *trente jours*, et qu'il fait *fixer le nouveau jour de l'adjudication* par le jugement qui prononce la remise.

C. Ch. P.—703.—Néanmoins l'adjudication pourra être remise sur la demande du poursuivant ou de l'un des créanciers inscrits ou de la partie saisie, *mais seulement pour causes graves et dûment justifiées.*

Elle pourra l'être aussi d'office par le tribunal, dans le cas où les sommations prescrites par les §§ 2 et 3 de l'art. 692, n'auraient pas été faites.

Le jugement qui prononcera la remise fixera de nouveau le jour de l'adjudication *qui ne pourra être éloigné de moins de quinze jours ni de plus de soixante.*

Ce jugement ne sera susceptible d'aucun recours.

704. Dans ce cas, l'adjudication sera annoncée huit jours au moins à l'avance par des insertions et des placards, conformément aux art. 696 et 699.

C. Ch. D.—703, 704.—*Conf.* au proj. précéd., en supprimant le paragraphe qui commence ainsi : *elle pourra l'être.*

Loi actuelle. — 703. Néanmoins l'adjudication pourra être remise sur la demande du poursuivant, ou de l'un des créanciers inscrits, ou de la partie saisie, mais seulement pour causes graves et dûment justifiées.

Le jugement qui prononcera la remise fixera de nouveau le jour de l'adjudication, qui ne pourra être éloigné de moins de quinze jours, ni de plus de soixante.

Ce jugement ne sera susceptible d'aucun recours.

704. Dans ce cas, l'adjudication sera annoncée huit jours au moins à l'avance par des insertions et des placards, conformément aux art. 696 et 699.

DISCUSSION.

Chambre des Pairs.

(S. du 25 avril 1840, M. du 26.)

M. Laplagne-Barris. Il y a lieu de retrancher le § 2 qui se rapportait à une modification de l'art. 692, lequel a été rejeté par la Chambre. Il s'agissait de significations à faire aux créanciers à hypothèque légale. (Appuyé !) — (L'article est adopté avec cette suppression.)

Chambre des Députés.

(S. du 14 janv. 1841, M. du 15.)

M. le Président. Sur l'art. 703, M. Croissant avait proposé un amendement qui tombe à la suite du rejet de son premier amendement. Je le constate.

M. Croissant. C'est parfaitement juste ! — (L'article est adopté.)

L'art. 704 est adopté sans discussion.

Art. 705.

Projets divers. — Proj. 1829. — 131. — *Conf. t. anc.*, sauf qu'à ces mots *par le ministère d'avoués*, il ajoute ceux-ci : *ou par les parties, assistées d'un avoué;* et à ces mots *à l'audience*, ceux-ci : *le cahier des charges sera lu préalablement;* et enfin la disposition finale suivante :

Les tribunaux, juges et commissaires, pourront s'ils en sont requis, ordonner que les enchères seront faites par lots et en partie ou en totalité.

C. Gouv.; Gouv.; C. Ch. P.; C. Ch. D. —705. — *Conf. t. anc.*

Loi actuelle. — 705. Les enchères seront faites par le ministère d'avoués et à l'audience. Aussitôt que les enchères seront ouvertes, il sera allumé successivement des bougies préparées de manière que chacune ait une durée d'environ une minute.

L'enchérisseur cesse d'être obligé si son enchère est couverte par une autre, lors même que cette dernière serait déclarée nulle.

DISCUSSION.

CHAMBRE DES PAIRS.—*Point de discussion.*

Chambre des Députés.

(S. du 14 janv. 1841, M. du 15.)

M. le Président. Sur cet article, M. de Kerbertin propose un amendement qui consiste dans l'addition de deux paragraphes. Il n'y a, par conséquent, aucun obstacle à ce que nous mettions d'abord aux voix l'article, sauf la réserve de l'amendement. — (L'article 705 est adopté.)

M. le Président. Voici les deux paragraphes que M. de Kerbertin propose d'ajouter à l'article : — « Un avoué ne pourra enchérir que pour une seule personne. Toute contravention à cette règle donnera lieu à une peine disciplinaire.

« Si un enchérisseur ne trouve pas d'avoué pour présenter ses enchères, le tribunal pourra l'autoriser à enchérir par lui-même, sous la condition, en cas qu'il reste adjudicataire, de constituer avoué au moment de la prononciation de l'adjudication par le tribunal. » — La parole est à M. de Kerbertin pour développer son amendement.

M. de Kerbertin. Messieurs, la pensée de l'amendement que j'ai l'honneur de vous proposer ne vient pas de moi seul; je me borne à proposer un remède au mal qui a été signalé par plusieurs des Cours royales consultées sur le projet de loi.— Voici ce qui arrive dans beaucoup de petits tribunaux. — Le nombre des avoués est tellement restreint que souvent un seul avoué est chargé forcément de représenter deux, trois, et quelquefois jusqu'à quatre enchérisseurs. Il en résulte souvent des discussions aussi pénibles qu'embarrassantes. — En effet, l'avoué réunit des intérêts évidemment opposés; car, soit que les mandats aient été limités, soit qu'ils ne l'aient pas été, il y a contrariété d'intérêt entre les personnes qui ont chargé le même avoué de surenchérir. — Ainsi, il est arrivé plus d'une fois des débats fort graves pour savoir au profit duquel des procurateurs l'adjudication aurait dû être faite, quel était celui dont le nom devait être porté dans la déclaration.— Je puis vous attester, comme témoin personnel, que des scènes fâcheuses se sont plusieurs fois élevées à cet égard. — Vous sentez que cet abus ne se présente, comme je le disais tout à l'heure, que dans les petits tribunaux. Ainsi, mon amendement ne s'appliquerait pas aux villes où le nombre des avoués est assez grand pour que chaque enchérisseur trouve un porteur de procuration.

Je propose de décider qu'un avoué ne pourra enchérir que pour une seule personne; et comme il faut une sanction quelconque à cette prescription de la loi, que cette sanction ne doit pas être la nullité de l'adjudication, je demande qu'elle soit simplement une action disciplinaire, qui, suivant les circonstances, pourra être dirigée contre l'avoué contrevenant. — Dans les tribunaux où le nombre des avoués ne permettrait pas à chaque enchérisseur d'en trouver un (cas unique que prévoit mon amendement), le tribunal pourrait autoriser l'enchérisseur à présenter ses enchères.

M. Thil. Comment voulez-vous que cela se passe ainsi?

M. de Kerbertin. Vous répondrez à mon amendement, et je tâcherai de répondre à vos objections. — Le tribunal, dis-je, pourra autoriser l'enchérisseur à agir par lui-même ou *par un porteur de procuration spéciale*. Ces derniers mots ont été oubliés dans mon amendement; mais je les y rétablis, et voici pourquoi. — Si c'est une femme, un absent, qui veulent enchérir, il est juste que ces individus, ne pouvant pas se présenter eux-mêmes, puissent se faire remplacer par un procurateur.

Voyons maintenant quelles objections rencontre le système que je propose. — On me dit : Votre amendement porte que le tribunal *pourra* autoriser; il aura donc le droit de refuser l'autorisation? Oui, parce que je me réfère à la disposition de l'art. 711, qui déclare que les incapables, les insolvables, etc., ne pourront pas enchérir.

Mais, ajoute-t-on (et je conçois cette inquiétude), comment le tribunal pourra-t-il connaître les *incapables* et les *insolvables*? A cet égard, j'interrogerai tous ceux de mes honorables collègues qui ont l'habitude de ces sortes d'affaires; ne savent-ils pas de quelle manière se passent les choses? C'est presque toujours à l'*instant de l'audience* que les personnes qui veulent enchérir se présentent à un avoué et lui

donnent procuration. L'avoué est-il plus à même de prendre des renseignements que ne le sera le tribunal entier ?

Les juges n'ont-ils pas autant et plus que les avoués les moyens de connaître la capacité et la solvabilité de l'enchérisseur. — Je concevrais la gravité de l'objection si mon amendement pouvait s'appliquer aux grandes villes ; sans doute, là, le tribunal ne serait pas en mesure de connaître la véritable position des personnes qui voudraient enchérir; mais pareille crainte n'existe pas pour les petits tribunaux.—L'abus que je signale est réel; il faut y remédier : je ne suis pas le seul qui en ait senti le besoin; je puis dire que beaucoup de Cours royales ont présenté les mêmes observations sur l'article que nous discutons.—C'est, je le répète, dans les petites localités que l'inconvénient se fait sentir. Il est évident que dans ces petites villes les membres du tribunal sont aussi bien que l'avoué en état de connaître les personnes qui prennent part à l'adjudication. —(*Une voix*. Qui est-ce qui sera responsable?)

M. de Kerbertin. Je répondrai tout à l'heure à votre objection.—Quelqu'un m'a dit : Il est à craindre que si les parties se présentent elles-mêmes pour concourir, la chaleur des enchères n'amène des rixes entre les enchérisseurs. Je n'en crois rien. Comment veut-on que des offres d'enchères amènent des scènes fâcheuses ? En tous cas, le tribunal ne sera-t-il pas là pour empêcher un pareil scandale ?

Une autre objection m'est faite : « Vous allez, dit-on, porter atteinte au principe qui veut que dans toutes les affaires soumises aux tribunaux civils, le ministère d'un avoué soit indispensable ? » — Je répondrai d'abord qu'il s'agit d'un cas purement exceptionnel. En second lieu, que l'adjudication n'est pas une procédure ordinaire, et qu'il n'y a pas d'inconvénient à permettre à une partie qui ne trouve pas d'avoué, de présenter elle-même ses enchères.

J'arrive à l'objection la plus sérieuse: « Qui serait alors responsable ? » — L'avoué lui-même ne l'est pas toujours, au moins dans la pratique. Voici ce qui arrive si son client ne veut pas exécuter les clauses de l'adjudication. L'art. 713 est ainsi conçu : « Faute par l'adjudicataire de faire ces justifications dans les vingt jours de l'adjudication, il y sera contraint par la voie de la folle enchère, ainsi qu'il sera dit ci-après, sans préjudice des autres voies de droit. »—Ainsi, quand l'avoué est resté adjudicataire pour quelqu'un (*Plusieurs voix*. Lisez l'article 711), et que la personne pour laquelle il a enchéri ne paie pas ou ne remplit pas ses autres obligations, il y a lieu dans ce cas à la revente à ses risques et périls.

M. Thil. Voyez donc l'article 711.

M. de Kerbertin. Je demanderai à M. Thil s'il pourrait répondre à plusieurs interpellations à la fois ? — L'article 711 porte : « Les avoués ne pourront se rendre adjudicataires ni surenchérisseurs pour les membres du tribunal où se poursuit et se fait la vente ou la surenchère, pour le saisi et pour les personnes notoirement insolvables... » — Vous ne craignez pas probablement que le tribunal autorise l'un de ses membres à surenchérir. — Pour le saisi, l'inquiétude n'existera pas non plus.— Quant aux personnes notoirement insolvables, croyez-vous que la responsabilité morale des juges n'écarte pas tous sujets de crainte ? — Comme je le disais tout à l'heure, mon article a pour but d'empêcher les abus qui se commettent dans les petits tribunaux et dans les petites villes. Or, le tribunal, qui est composé de trois personnes au moins, n'est-il pas en position de connaître mieux qu'un avoué la solvabilité des personnes qui se présentent devant lui ?

Je sais que la fin de l'art. 711 porte : « Le tout, à peine de nullité de l'adjudication ou de la surenchère, et de dommages et intérêts. » — Remarquez que ceci s'applique surtout au cas où l'avoué se serait rendu adjudicataire lui-même ; mais en tout cas la garantie morale du tribunal ne supplée pas suffisamment à la garantie de l'avoué. — Si je posais une règle générale, vous auriez raison ; mais je ne m'occupe que d'un cas purement exceptionnel, d'un cas très grave, d'un abus signalé par plusieurs Cours du royaume. —Je pense qu'au moins mon amendement mérite la peine de fixer votre attention. —Si son idée ne venait que de moi, je n'insisterais pas ; mais la commission, qui a été à même d'examiner toutes les observations transmises par les Cours royales, a pu se convaincre que l'abus que je signale et le remède que je propose ont été indiqués par plusieurs de ces Cours. — Il existe des abus ; je le prouve, et je demande qu'on y remédie. Voulez-vous qu'au lieu d'autoriser les parties à enchérir elles-mêmes, elles soient autorisées à le faire par le ministère d'un notaire ou autre officier public, offrant plus de garantie ? Je le veux bien. Mais, en-

core une fois, il faut tirer les avoués de la position pénible, même pour eux, où ils sont souvent placés : ils sont en quelque sorte maîtres de l'adjudication. En effet, quand ils ont reçu plusieurs mandats, n'est-il pas vrai que, jusqu'à la déclaration de command, ils sont libres de déclarer que l'adjudication a été faite au profit de tel ou tel de leurs mandataires ? Ne permettez pas qu'ils restent dans une position aussi délicate ; ne donnez pas lieu à ces discussions dont j'ai parlé, et qui ne sont que trop réelles. Je vous signale un mal et un moyen de le corriger : si vous en connaissez un meilleur, proposez-le ; mais, encore une fois, prévenez des complications malheureuses pour tout le monde !

M. le Président. L'amendement n'étant pas appuyé, n'est pas mis aux voix.

ART. 706.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

698. (Adjudication préparatoire.) *Le poursuivant demeurera adjudicataire pour la mise à prix, s'il ne se présente pas de surenchérisseur.*

708. Aucune adjudication ne pourra être faite qu'après l'extinction de trois bougies allumées successivement. — S'il y a eu enchérisseur *lors de l'adjudication préparatoire*, l'adjudication ne deviendra définitive qu'après l'extinction des trois feux sans nouvelle enchère. — Si, pendant la durée d'une des trois premières bougies il survient des enchères, l'adjudication ne pourra être faite qu'après l'extinction de deux feux sans enchère survenue pendant leur durée.

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829.—25.—*Conf.* à l'art. 698 de l'ancien texte.

136. — *Conf.* à l'art. 708 de l'ancien texte, sauf qu'à ces mots *lors de l'adjudication préparatoire*, il substitue ceux-ci : *lors d'une première adjudication.*

C. Gouv. — 706. — *Conf.* à l'art. 708 de l'ancien texte, sauf qu'il remplace le second paragraphe par celui-ci :

§ 2. *S'il ne survient pas d'enchères pendant la durée de ces bougies, le poursuivant sera déclaré adjudicataire pour la mise à prix.*

Gouv.; C. Ch. P.; C. Ch. D. — 706. — *Conf. précéd.*

LOI ACTUELLE.

706. L'adjudication ne pourra être faite qu'après l'extinction de trois bougies allumées successivement.

S'il ne survient pas d'enchères pendant la durée de ces bougies, le poursuivant sera déclaré adjudicataire pour la mise à prix.

Si, pendant la durée d'une des trois premières bougies, il survient des enchères, l'adjudication ne pourra être faite qu'après l'extinction de deux bougies sans nouvelle enchère survenue pendant leur durée.

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

ART. 707.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

709. L'avoué der-

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829.—137.—*Conf. t. anc.*
C. Gouv.—707.—*Conf. t. anc.*

LOI ACTUELLE.

707. L'avoué dernier enchérisseur

TEXTE ANC. (*suite.*)	PROJETS DIVERS (*suite.*)	LOI ACT. (*suite.*)
nier enchérisseur sera tenu, dans les trois jours de l'adjudication, de déclarer l'adjudicataire, et de fournir son acceptation; sinon, de représenter son pouvoir, lequel demeurera annexé à la minute de sa déclaration : faute de ce faire, il sera réputé adjudicataire en son nom.	GOUV.—707.—*Conf. t. anc.*, en ajoutant la disposition finale suivante : *sans préjudice des dispositions de l'art.* 711. C. CH. P.; — C. CH. D. — 707.—*Conf. préc.*	sera tenu, dans les trois jours de l'adjudication, de déclarer l'adjudicataire et de fournir son acceptation, sinon de représenter son pouvoir, lequel demeurera annexé à la minute de sa déclaration; faute de ce faire, il sera réputé adjudicataire en son nom, *sans préjudice des dispositions de l'art.* 711.

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

ART. 708.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.	PROJETS DIVERS.	LOI ACTUELLE.
710. Toute personne pourra, dans la *huitaine* du jour où l'adjudication aura été prononcée, faire au greffe du tribunal, *par elle-même ou par un fondé de procuration spéciale*, une surenchère, pourvu qu'elle soit du *quart* au moins du prix principal de la vente.	Proj. 1829.—149.—*Conf. t. a.*, en remplaçant le mot *huitaine*, par le mot *quinzaine*; le mot *quart* par le mot *dixième*; en exigeant pour la surenchère, *le ministère d'avoué*; et ajoutant le paragraphe final suivant : *Si la vente a eu lieu devant un notaire, la surenchère lui sera notifiée par exploit du ministère d'un huissier.* C. GOUV.—708.—*Conf. t. anc.*, en remplaçant le mot *quart* par le mot *sixième*. GOUV.—708.—*Conf. précéd.*, en remplaçant ces mots: *la huitaine*, par ceux-ci: *les huit jours*. C. CH. P. — 708. — *Conf. précéd.*, en remplaçant ces mots : *par elle-même ou par un fondé de procuration spéciale*, par ceux-ci : *par le ministère d'un avoué*. C. CH. D.—708.— *Conf. précéd.*	708. Toute personne pourra, dans les huit jours qui suivront l'adjudication, faire, *par le ministère d'un avoué*, une surenchère, pourvu qu'elle soit du *sixième* au moins du prix principal de la vente.

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

ART. 709.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.	PROJETS DIVERS.	LOI ACTUELLE.
711. La surenchère permise par l'article précédent ne sera reçue qu'à la charge par le surenchérisseur, d'en fai-	Proj. 1829.—150.—*La surenchère sera mise à la suite de l'adjudication; lorsque la surenchère aura été faite dans le délai fixé par l'art.* 149, *elle ne pourra être rétractée ni annulée sous aucun prétexte et elle profitera à tous les intéressés.* 151.—*Dans la huitaine* qui suivra la surenchère, le surenchérisseur fera dénoncer par acte d'avoué la surenchère à	709. La surenchère *sera faite au greffe du tribunal* qui a prononcé l'adjudication : elle contiendra constitution d'avoué et ne pourra être rétractée;

TEXTE ANC. (*suite*).

re, à peine de nullité, la dénonciation, dans *les vingt-quatre heures*, aux avoués de l'adjudicataire, du poursuivant, et de la partie saisie, si elle a avoué constitué, sans néanmoins qu'il soit nécessaire de faire cette dénonciation à la personne ou au domicile de la partie saisie qui n'aurait pas d'avoué.

La dénonciation sera faite par un simple acte contenant à venir à la prochaine audience, sans autre procédure. — (*Voyez aussi* l'art. 710, *p.* 248).

PROJETS DIVERS (*suite*).

l'avoué de l'adjudicataire et à celui du poursuivant, avec sommation de paraître à la première audience pour une nouvelle adjudication.

153.—*Si le surenchérisseur ne fait pas dénoncer la surenchère dans la huitaine, le poursuivant, ou tout autre intéressé, pourra la dénoncer lui-même au surenchérisseur, et à l'adjudicataire ou à leurs avoués, avec sommation à un jour indiqué pour la nouvelle adjudication.*

C. Gouv.—709.—§§ 1er et 2.—*Conf. t. a.* sauf qu'il ajoute que *la surenchère contiendra constitution d'avoué, et ne pourra être rétractée;* et qu'à ces mots *prochaine audience*, il substitue ceux-ci : *l'audience qui suivra l'expiration de la huitaine.*

§ 3. *Si le surenchérisseur ne dénonce pas la surenchère dans le délai ci-dessus fixé, le poursuivant, ou tout autre créancier, pourra le faire dans les vingt-quatre heures après l'expiration de ce délai; faute de quoi la surenchère sera nulle.*

Gouv.—709.—*Conf. précéd*, sauf qu'il désigne *le greffe du tribunal qui a prononcé l'adjudication* comme le lieu où doit *être faite* la surenchère.

C. Ch. P.—709.—§ 1er et 2.—*Conf.* aux mêmes paragraphes du projet précédent, sauf le mot *quinzaine* substitué au mot *huitaine*.

§ 3. *L'indication du jour de cette adjudication sera faite de la manière prescrite par les art.* 696 *et* 699.

§ 4. Si le surenchérisseur. . . . . faute de quoi la surenchère sera nulle *de droit et sans qu'il soit besoin de faire prononcer la nullité.*

C. Ch. D.—709.—*Conf. précéd.*

LOI ACT. (*suite*).

elle devra être dénoncée par le surenchérisseur, dans les trois jours, aux avoués de l'adjudicataire, du poursuivant et de la partie saisie, si elle a constitué avoué, sans néanmoins qu'il soit nécessaire de faire cette dénonciation à la personne ou au domicile de la partie saisie qui n'aurait pas d'avoué.

La dénonciation sera faite par un simple acte, contenant à venir *pour l'audience qui suivra l'expiration de la quinzaine* sans autre procédure.

L'indication du jour de cette adjudication sera faite de la manière prescrite par les art. 696 et 699.

Si le surenchérisseur ne dénonce pas la surenchère dans le délai ci-dessus fixé, le poursuivant ou tout créancier inscrit, ou le saisi, pourra le faire dans les trois jours qui suivront l'expiration de ce délai; faute de quoi la surenchère sera nulle de droit et sans qu'il soit besoin de faire prononcer la nullité.

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

ART. 710.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

712. Au jour indi-

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829.—154.—*Au jour indiqué, il sera ouvert de nouvelles enchères aux-*

LOI ACTUELLE.

710. Au jour indiqué il sera ouvert

TEXTE ANC. (*suite*).	PROJETS DIVERS (*suite*).	LOI ACT. (*suite*).
qué, *ne pourront être admis à concourir que l'adjudicataire et celui qui aura enchéri du quart*, lequel, en cas de folle enchère, sera tenu par corps de la différence de son prix *d'avec* celui de la vente.	*quelles toute personne solvable pourra concourir, et s'il ne se présente pas d'autres enchérisseurs, le surenchérisseur sera déclaré adjudicataire définitif.* C. Gouv. — 710. — *Conf. précéd.*, en supprimant le mot *solvable*, et ajoutant: *en cas de folle enchère, il sera tenu......* comme à l'ancien texte. Gouv.—710.—*Conf. précéd.* C.Ch.P.—(n° 1).—710.—*Conf. précéd.* C. Ch. D. — 710. — *Idem.* C. Ch. P.—(n° 2).—710 § 1er. — *Conf.* aux projets précédents, en remplaçant ces mots : *de son prix d'avec celui*, par ceux-ci : *entre son prix et celui...* § 2. *Lorsqu'une seconde adjudication aura lieu après la surenchère ci-dessus, aucune autre surenchère des mêmes biens ne pourra être reçue.*	de nouvelles enchères, *auxquelles toute personne pourra concourir; s'il ne se présente pas d'enchérisseurs, le surenchérisseur sera déclaré adjudicataire* : en cas de folle enchère, il sera tenu par corps de la différence *entre* son prix et celui de la vente. *Lorsqu'une seconde adjudication aura eu lieu après la surenchère ci-dessus, aucune autre surenchère des mêmes biens ne pourra être reçue.*

DISCUSSION.

Chambre des pairs.—*Point de discussion.*

Chambre des Députés.

(S. du 14 janv. 1841, M. du 15.)

M. **Le ministre des travaux publics**. Il faudrait dire : « Entre son prix et celui de la vente. »

M. **Le Président**. C'est une question de correction grammaticale. (L'article est adopté avec la correction).

Art. 711.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.	PROJETS DIVERS.	LOI ACTUELLE.
713. Les avoués ne pourront se rendre adjudicataires pour le saisi, les personnes notoirement insolvables, les juges, juges suppléants, *procureurs généraux, avocats généraux*, procureurs du roi, substituts des *procureurs généraux* et du roi, et	Proj. 1829.—138, § 1er.—*Conf. t. anc.*, en ajoutant au nombre des incapables *le failli et celui qui a fait cession de biens, les juges auditeurs*, et en retranchant *les procureurs et avocats généraux.* § 2. *Il en sera de même des notaires à l'égard des biens dont la vente se poursuit devant eux. L'insolvabilité sera suffisamment notoire pour l'avoué enchérisseur, si elle lui est dénoncée avant l'adjudication, ou au moment même de l'adjudication. Dans ce cas, il sera responsable du prix et des accessoires.* C. Gouv.—711.—Les avoués ne pourront se rendre adjudicataires pour les membres du tribunal où se poursuit et se fait la vente, pour le saisi, et pour les personnes notoirement insolvables; *l'a-*	711. Les avoués ne pourront enchérir pour *les membres du tribunal* devant lequel se poursuit la vente, à peine de nullité de l'adjudication *ou de la surenchère*, et de dommages-intérêts. Ils ne pourront, sous les mêmes peines, enchérir pour le saisi ni pour les personnes notoirement insolvables.

TEXTE ANC. (*suite*).	PROJETS DIVERS.	LOI ACT. (*suite*).
greffiers du tribunal où se poursuit et se fait la vente, à peine de nullité de l'adjudication et de tous dommages et intérêts.	*voué poursuivant ne pourra se rendre adjudicataire en son nom;* le tout, à peine de nullité et de dommages et intérêts, *sans que néanmoins l'action puisse être exercée au delà du délai d'un an, à partir du jour de l'adjudication.* Gouv.—711.—*Conf. précéd.* C. CH P.—711.—*Conf. précéd.*, sauf qu'aux mots *adjudicataires*, *adjudicataire*, se trouvent ajoutés ceux-ci: *ni surenchérisseurs, ni surenchérisseur;* après le mot *nullité*, ceux-ci : *de l'adjudication ou de la surenchère;* et que l'article se termine à ces mots: *dommages-intérêts.* C. CH. D.—711.—*Conf. précéd.*	*L'avoué poursuivant ne pourra se rendre personnellement adjudicataire ni surenchérisseur, à peine de nullité de l'adjudication ou de la surenchère, et de dommages-intérêts envers toutes les parties.*

DISCUSSION.

CHAMBRE DES PAIRS.—*Point de discussion.*

Chambre des Députés.

(Séances des 14 et 15 janv. 1841, Monit. des 15 et 16.)

M. le rapporteur. L'art. 711 prévoit trois cas dans lesquels la nullité de l'adjudication peut être prononcée, à raison des personnes pour lesquelles l'enchère aurait été rapportée.

Il s'agit du cas où l'avoué se serait porté enchérisseur pour le saisi, ou pour des personnes notoirement insolvables, et du cas encore où l'avoué aurait rapporté l'adjudication pour son propre intérêt.

M. Thil. Changez-vous la rédaction ?

M. le rapporteur. Oui, je propose un changement de rédaction seulement. — Dans ces deux cas, il doit y avoir lieu d'appliquer cette disposition aux ventes faites après surenchère, sur aliénation volontaire, aux ventes faites de biens de mineurs, et sur licitation. Mais, dans la première hypothèse, prévue par l'article, l'adjudication serait nulle, si elle était rapportée dans l'intérêt des membres du tribunal. Il a paru que des doutes pouvaient s'élever pour savoir si ces dispositions seraient appliquées au cas des ventes dont je viens de parler. Si un membre du tribunal, par exemple, est créancier inscrit, il faut bien qu'il puisse surenchérir; s'il est parent de la famille dont les biens sont mis en vente, il faut bien aussi qu'il ait cette liberté. Aussi, dans l'état actuel des choses, l'incapacité écrite dans l'art. 711 n'est point appliquée aux ventes par licitation, aux ventes de biens de mineurs, aux ventes par aliénations volontaires. — Nous vous proposons de rédiger l'art. 711 en deux dispositions, en deux paragraphes qui permettent de renvoyer ultérieurement à l'un de ces paragraphes auquel doivent être appliquées les ventes, et de ne pas renvoyer à l'autre. C'est donc un simple changement de rédaction que nous avons l'honneur de vous proposer.

« Art 711. Les avoués ne pourront se rendre adjudicataires ou surenchérisseurs pour les membres du tribunal devant lequel se poursuit et se fait la vente ou la surenchère, à peine de nullité de l'adjudication et de dommages-intérêts. » Ce serait là le premier paragraphe.

2e paragraphe. « Ils ne pourront enchérir non plus pour le saisi et pour les personnes notoirement insolvables, et il est interdit, sous les mêmes peines, à l'avoué du poursuivant, de se rendre adjudicataire ou surenchérisseur dans son propre intérêt.

M. le ministre des travaux publics. Et vous ne mettez pas la sanction ?

M. le rapporteur. Je vous demande pardon; le paragraphe commencera par « Il est interdit sous *les mêmes peines.* »

M. Berger. Je voudrais qu'aux mots, *à peine de dommages-intérêts*, on ajoutât: *s'il y a lieu;* car il n'y a pas toujours lieu a dommages-intérêts. Si vous en faites une prescription de la loi, il faudra qu'il y ait toujours des dommages-intérêts, petits ou grands, tandis que si vous mettez, *s'il y a lieu*, le même inconvénient n'existera pas.

M. le rapporteur. Pour qu'il y ait dommages-intérêts, il faut qu'un dommage existe. On ne peut donc les adjuger que *s'il y a lieu*.

M. Emmanuel Poulle. Je demande à M. le rapporteur et à la commission si la nullité dont il est question dans l'art. 711 est une nullité de droit public. Il me semble qu'il serait nécessaire que la commission s'expliquât à cet égard.

M. le rapporteur. Il est expliqué dans le rapport que c'est là une nullité relative. L'adjudication sera valable si les personnes intéressées à ce qu'elle existe n'en demandent pas l'annulation contre l'avoué qui aurait rapporté l'adjudication dans un des cas ici prévus. Que si, au contraire, cette annulation est demandée, la nullité devra être prononcée, par cela seul qu'elle sera demandée. L'avoué, en un mot, qui contrevient aux dispositions de cet article, se met, par cela même, à la discrétion des autres parties intéressées.

M. Emmanuel Poulle. C'est là l'explication que je demandais.

M. le Président. Il est évident qu'il ne peut y avoir de dommages-intérêts que quand il y a eu dommage. — Je fais remarquer que dans la nouvelle rédaction de la commission les mots « sous les mêmes peines » paraissent ne s'appliquer qu'à la dernière partie de l'article. — Voici comment la rédaction pourrait être conçue :

« Ils (les avoués) ne pourront enchérir pour le saisi ni pour les personnes notoirement insolvables. Il est interdit à l'avoué poursuivant de se rendre adjudicataire ou surenchérisseur dans son propre intérêt, *le tout, sous les peines portées par le premier paragraphe du présent article*.

M. Thil. Il faut renvoyer cet article à la commission.

M. Chégaray. Je voudrais demander si, en déterminant, dans la disposition pénale de l'art. 711, quelle sera la peine prononcée contre l'avoué qui se sera rendu adjudicataire, ou dans son propre intérêt, ou dans celui des personnes à qui la loi l'interdit, la commission a entendu exclure les peines disciplinaires ?

M. le rapporteur. Nullement !

M. le garde des sceaux. Elles sont de droit.

M. Chégaray. Je sais bien qu'elles sont de droit ; mais comme j'ai vu très souvent dans des cas analogues, que, lorsque des poursuites disciplinaires étaient intentées indépendamment d'une peine prononcée par la loi, on arguait de ces poursuites pour se soustraire à la peine, j'avais besoin de l'explication qui vient d'être donnée.

M. le ministre des travaux publics. La confusion n'est pas possible, en théorie comme dans la pratique.— Il est évident qu'autre chose est la discipline de ce corps, autre chose sont les conséquences de l'infraction aux dispositions de l'art. 711.

Le Code de procédure ne peut statuer dans les cas prévus que pour la nullité de l'adjudication et les dommages auxquels l'avoué infidèle aux prescriptions de la loi serait exposé. — Quant aux peines disciplinaires, elles sont en dehors, et toujours applicables.

M. Chégaray. Je suis parfaitement de cet avis, mais j'étais bien aise d'amener une explication à cet égard.

M. Croissant. Je crois que la rédaction du gouvernement est préférable à la rédaction nouvelle de la commission, et je propose à la Chambre de la reprendre.— (*Plusieurs voix*. Le renvoi à la commission !)

M. le Président. Le but de la commission, dans sa rédaction nouvelle, a été de faire deux paragraphes ; mais, en même temps, en faisant cette division, il en peut résulter une rédaction qui peut être resserrée ; et je proposerai à la chambre de renvoyer à la commission pour une nouvelle rédaction. (Oui ! oui !). (L'art. 711 est renvoyé à la commission.)

M. le Président. Je propose à la Chambre d'appeler d'abord son attention sur les quatre articles qui ont été renvoyés pour de simples améliorations de rédaction, et d'arriver ensuite à la rédaction nouvelle de l'art. 717.

Je lis la nouvelle rédaction proposée par la commission pour l'art. 711, et je rappelle qu'aucune difficulté ne s'est élevée sur le fond, et que l'article n'a été renvoyé que dans le seul but d'améliorer la rédaction :

« Art. 711. Les avoués ne pourront enchérir pour les membres du tribunal devant lequel se poursuit la vente, à peine de nullité de l'adjudication ou de la surenchère et de dommages et intérêts.

« **Ils ne pourront, sous les mêmes peines, enchérir pour le saisi, ni pour les personnes notoirement insolvables.**

« L'avoué poursuivant ne pourra se rendre personnellement adjudicataire ni surenchérisseur, à peine de nullité de l'adjudication de la surenchère et des dommages et intérêts envers toutes les parties. »

Il n'y a pas d'observation sur cet article. (L'art. 711 est adopté.)

ART. 712.

PROJETS DIVERS. — Proj. 1829.—144, § 1er.—*Conf. t. anc.*, sauf qu'après ces mots *cahier des charges*, il ajoute : *et des procès-verbaux d'adjudication ou autres actes ensuivis*, et après ces mots *partie saisie*, ceux-ci : *ou autres vendeurs judiciaires.*

§ 2. *Si la vente est faite devant un notaire, le procès-verbal d'adjudication sera rédigé de la même manière que le jugement devant le tribunal.*

141. — *Tout jugement d'adjudication contiendra la liquidation des frais de poursuites, qui devront être payés par l'adjudicataire en sus du prix de l'adjudication.*

Si la vente est faite devant notaire, celui-ci liquidera les frais, et il en énoncera le montant dans le procès-verbal d'adjudication.

L'état ou mémoire de ces frais sur lequel aura été faite la liquidation, sera annexé à la minute du jugement d'adjudication, si elle a été passée en justice, ou du procès-verbal d'adjudication, si elle a été passée devant un notaire; copie en sera délivrée sans aucuns frais et sans droits d'enregistrement à l'adjudicataire, lorsqu'il retirera la grosse de l'acte l'adjudication.

C. Gouv.—713.—Gouv. — 713. —C. CH. P., et C. CH. D.—712. — *Conf. t. anc.*

LOI ACTUELLE. —712. Le jugement d'adjudication ne sera autre que la copie du cahier des charges rédigé ainsi qu'il est dit en l'art. 690; il sera revêtu de l'intitulé des jugements et du mandement qui les termine, avec injonction à la partie saisie de délaisser la possession aussitôt *après* la signification du jugement, sous peine d'y être contrainte même par corps.

Conforme au texte ancien, de l'art. 714 du Code de procédure, en ajoutant le mot *après*.

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

ART. 713.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

715. Le jugement d'adjudication ne sera délivré à l'adjudicataire, *qu'en rapportant par lui* au greffier quittances des frais ordinaires de poursuite, et la preuve qu'il a satisfait aux conditions *de l'enchère*, qui doivent être exécutées avant ladite délivrance; lesquelles quittances demeureront annexées à la minute du jugement, et se-

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829.—145.—*Conf. t. anc.*, sauf qu'après ces mots *le jugement*, il ajoute toujours: *ou le procès-verbal*, et après le mot *le greffier*, celui-ci : *ou le notaire.*

142. — *L'adjudicataire, même après avoir payé ses frais, pourra se pourvoir dans les six mois après le paiement, pour en faire réviser la taxe et la faire réformer s'il y a lieu par le tribunal, sur un simple acte qui énoncera les articles contestés, avec à venir à la prochaine audience.*

C. Gouv. —715. — *Conf. t. anc.*, sauf qu'il substitue à ces mots : *conditions de l'enchère*, ceux-ci : *conditions du cahier des charges*; et aux mots *lesquelles quittances*, ceux-ci : *la quittance et les pièces justificatives.*

Gouv.; C. CH. P., et C. CH. D. — 713. — *Conf.* au proj. précéd.

LOI ACTUELLE.

713. Le jugement d'adjudication ne sera délivré à l'adjudicataire *qu'à la charge, par lui, de rapporter* au greffier quittance des frais ordinaires de poursuite, et la preuve qu'il a satisfait aux conditions *du cahier des charges* qui doivent être exécutées avant cette délivrance. La quittance et *les pièces justificatives* demeureront annexées à la minute

TEXTE ANC. (*suite*).

ront copiées *ensuite* de l'adjudication : faute par l'adjudicataire de faire lesdites justifications dans les vingt jours de l'adjudication, il y sera contraint par la voie de la folle enchère, ainsi qu'il sera dit ci-après, sans préjudice des autres voies de droit.

LOI ACT. (*suite*).

du jugement, et seront copiées *à la suite* de l'adjudication. Faute par l'adjudicataire de faire ces justifications dans les vingt jours de l'adjudication, il y sera contraint par la voie de la folle enchère, ainsi qu'il sera dit ci-après, sans préjudice des autres voies de droit.

DISCUSSION.

CHAMBRE DES PAIRS.—*Point de discussion.*

Chambre des Députés.

(S. du 14 janv. 1841, M. du 15.)

M. de Kerbertin. Je demanderai la permission de faire une simple observation grammaticale.

L'article commence par ces mots : Le jugement d'adjudication ne sera délivré à l'adjudicataire qu'en rapportant par lui au greffier, etc. » Il est évident que cette tournure de phrase n'est pas correcte : *en rapportant* s'applique ici au jugement, tandis qu'il devrait s'appliquer à l'adjudicataire. Comme il ne nous est pas défendu de parler français (on rit), je crois qu'il faudrait dire : « L'adjudicataire ne pourra obtenir.... qu'en rapportant, etc. »

M. le rapporteur. Cette disposition copiée littéralement du Code de procédure civile, n'a donné lieu, jusqu'à présent, à aucune difficulté.

M. de Kerbertin Nous nous occupons de coriger le Code de procédure.

M. le Président. On pourrait rédiger ainsi : «Le jugement d'adjudication ne sera délivré à l'adjudicataire, qu'à la charge par lui de rapporter, etc. » De cette manière, on ne change rien au commencement de l'article. Monsieur de Kerbertin, tenez-vous à votre rédaction?

M. de Kerbertin. Nullement, j'adopte la vôtre, Monsieur le Président.

M. le Président. Je mets l'article aux voix, avec la correction que j'ai indiquée.

(L'art. 713, ainsi corrigé, est mis aux voix et adopté.)

ART. 714.

PROJETS DIVERS. — Proj. 1829.—143, § 1er.— *Conf. t. anc.*

§ 2. *On entend par frais extraordinaires de poursuites, tous les frais faits par le poursuivant, à l'occasion des contestations ou des demandes incidentes sur l'instance en expropriation, et les frais faits sur l'appel des jugements intervenus sur les contestations ou demandes.*

AUTRES PROJETS.—*Conf. t. anc.*

LOI ACTUELLE. — 714. Les frais extraordinaires de poursuite seront payés par privilége sur le prix, lorsqu'il en aura été ainsi ordonné par jugement.

(**Entièrement conforme au texte ancien de l'art. 716 du Code de procédure.**)

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

ART. 715.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.	PROJETS DIVERS (1).	LOI ACTUELLE.
717. Les formalités prescrites par les art. 673, 674, 675, 676, 677, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 687, 695, 696, 697, 699, 700, 701, 702, premier alinéa de 703, 704, 705, 706, 707, 708, seront observées à peine de nullité.	Proj. 1829. — 176. — *Néanmoins, lorsqu'une desdites formalités aura été remplie après le délai prescrit, les tribunaux, suivant les circonstances, pourront en prononcer la nullité ou condamner l'officier ministériel par la faute duquel proviendra le retard, à une amende de dix à cent francs, pour chaque formalité tardivement faite, et dans tous les cas, cet officier ministériel sera condamné aux dépens envers les parties et aux dommages-intérêts s'il y a lieu.* C. Gouv. — 717. — *Les dispositions de l'art. 699 seront également observées à peine de nullité. Néanmoins, la poursuite ne sera pas annulée par cela seul que les originaux des notifications n'auraient pas été annexés au cahier des charges, si avant le jugement des moyens de nullité, ces originaux étaient produits et déposés au greffe, sauf la condamnation personnelle aux frais, contre l'avoué du poursuivant.* Gouv. — 717. — *La nullité prononcée pour défaut de désignation de l'un ou de plusieurs immeubles compris dans la saisie, n'entraînera pas nécessairement la nullité de la poursuite, en ce qui concerne les autres immeubles.* *La partie saisie pourra proposer toutes les nullités prévues par le présent article.* *Les créanciers inscrits ne pourront exciper que de celles résultant de l'inobservation des art. 692 et 693.* C. CH. P. — 715. — *La nullité prononcée... comme au § 1er du proj. précéd.... Les nullités prononcées par le présent article, pourront être proposées par tous ceux qui y auront intérêt.* C. CH. D. — 715. — *Conf. au proj. précéd.*	715. Les formalités *et délais* prescrits par les art. 673, 674, 675, 676, 677, 678, 690, 691, 692, 693, 694, 696, 698, 699, 704, 705, 706, 709, §§ 1er et 3e, seront observés à peine de nullité. *La nullité prononcée pour défaut de désignation de l'un ou de plusieurs des immeubles compris dans la saisie n'entraînera pas nécessairement la nullité de la poursuite en ce qui concerne les autres immeubles.* *Les nullités prononcées par le présent article pourront être proposées par tous ceux qui y auront intérêt.*

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

ART. 716.

Proj. 1829. — 40. — Toutes significations, même celles relatives à la revente sur folle enchère, seront faites aux domiciles élus conformément à la loi.

C. Gouv. — 714. — Ce jugement (le jugement d'adjudication) ne sera point signifié à l'avoué de la partie saisie, non plus qu'à l'avoué ou à la personne des créanciers inscrits.

(1) Nous nous abstenons de reproduire les énumérations d'articles désignés par les divers projets comme devant être observés à peine de nullité. Les numéros de ces articles ne concordant pas, cette indication serait sans utilité. Nous nous contentons de transcrire les dispositions additionnelles.

C. CH. P.—716.—Le jugement d'adjudication ne sera signifié qu'à la personne ou au domicile réel de la partie saisie.

Mention sommaire du jugement d'adjudication sera faite en marge de la transcription de la saisie *à la conservation des hypothèques*, à la diligence de l'adjudicataire.

C. CH. D.—716.—*Conf. précéd.*, en supprimant ces mots : *à la conservation des hypothèques.*

LOI ACTUELLE.—716. Le jugement d'adjudication ne sera signifié qu'à la personne ou au domicile de la partie saisie.

Mention sommaire du jugement d'adjudication sera faite, en marge de la transcription de la saisie, à la diligence de l'adjudicataire.

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

ART. 717.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

731. L'adjudication *définitive* ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux qu'avait *le saisi.*

PROJETS DIVERS (1).

Proj. 1829. — 155. — *Conf. t. anc.*, en supprimant le mot *définitive*, et remplaçant le mot *saisi*, par ceux-ci : *précédent propriétaire.*

162. — *L'adjudication définitive purge les hypothèques des créanciers à qui le placard a été notifié, sauf la distribution du prix entre eux dans l'ordre, ainsi que celles des créanciers qui ont des hypothèques légales, s'ils ne les ont fait inscrire dans les deux mois de la notification à eux faite dans les termes de l'art. 86.*

C. Gouv.—712, § 1ᵉʳ.—*Conf. t. anc.*, en supprimant le mot *définitive.*

Elle purge les immeubles adjugés de tous priviléges, et de toutes hypothèques, même des hypothèques légales, qu'il ait

LOI ACTUELLE.

717. L'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux *appartenant* au saisi.

Néanmoins l'adjudicataire ne pourra être troublé dans sa propriété par aucune demande en résolution fondée sur le défaut de

---

(1) Nous transcrivons ici quelques dispositions du projet de 1829, qui n'ont pas trouvé place dans la loi actuelle.

156. — L'adjudicataire sera tenu de faire notifier à ses frais le jugement d'adjudication à l'avoué du poursuivant, par acte d'avoué, et au précédent propriétaire, par exploit, sans qu'il soit nécessaire de le notifier aux créanciers inscrits.

157. — Faute par le précédent propriétaire de délaisser, dans la quinzaine de cette signification les immeubles compris dans l'adjudication définitive, l'adjudicataire pourra se faire mettre en possession, d'autorité de justice, par un huissier commis par ordonnance du président du tribunal de première instance de la situation des biens, mise au bas de la grosse de l'acte d'adjudication.

158. — Cette exécution sera précédée d'une simple sommation, faite après la quinzaine, d'évacuer dans trois jours à peine d'expulsion.

159.—L'huissier qui procédera à l'expulsion et mise en possession sera assisté de deux témoins ou de deux agents de la force publique; en cas d'insuffisance, il pourra requérir un plus grand nombre d'hommes auprès de l'autorité militaire, qui sera tenue de déférer à sa réquisition, et il dressera du tout procès-verbal.

160.—Si, après avoir été expulsé, le saisi ou tout autre précédent propriétaire se remet en possession des biens adjugés, s'il fait des actes d'exploitation, ou s'il enlève des récoltes, sans le consentement de l'adjudicataire, il sera passible de la peine d'un mois à trois ans d'emprisonnement.

161. — Les dispositions des art. 434, 437, 444, 445, 446, 447, 448 et 456 du Code pénal sont applicables au précédent propriétaire, qui, après l'adjudication de ses biens, se rend coupable des faits prévus par ces articles.

PROJETS DIVERS (*suite*).

été pris ou non des inscriptions pour la conservation des unes ou des autres, pourvu qu'à l'égard des priviléges et hypothèques inscrits au jour de la notification du placard et des hypothèques légales existantes à la même époque, il ait été satisfait aux dispositions des art. 695 et 697; les créanciers inscrits au jour de l'adjudication, et ceux dont l'hypothèque existait au même jour sans inscription, ne conservant que le droit de requérir leur collocation sur le prix, tant qu'il n'a pas été définitivement distribué en justice, ou payé à l'amiable.

C. CH. P.—(n° 1.) — 717, § 1er.—*Conf.* au même pagraphe du projet précédent.

Néanmoins, l'adjudicataire ne pourra être troublé ni inquiété dans sa propriété par aucune demande en résolution, fondée sur le défaut de paiement du prix des anciennes aliénations, à moins que la demande n'en soit antérieure à l'adjudication, ou que les droits des vendeurs, créanciers du prix, n'aient été réservés soit dans le cahier des charges, soit par des notifications faites au poursuivant aussi antérieurement à ladite adjudication.

717 bis.—*Par le fait seul de l'adjudication régulièrement faite, et sous la condition d'en payer le prix à qui de droit, l'immeuble passe à l'adjudicataire franc et quitte de tous priviléges et hypothèques de toute nature, provenant du saisi ou des précédents propriétaires; sans préjudice des droits des créanciers sur le prix, suivant le rang qui leur était assigné sur l'immeuble, au jour de l'adjudication, par leurs priviléges, leurs inscriptions ou leurs hypothèques dispensées d'inscription, mais seulement tant que le prix n'aura pas été payé par l'adjudicataire, ou l'ordre réglé définitivement.*

C. CH. D.—(n° 1).—717, § 1er.—*Conf.* au même paragraphe du projet précédent.

Néanmoins l'adjudicataire ne pourra être troublé dans sa propriété par aucune demande fondée sur le défaut du paiement du prix des anciennes aliénations, à moins que l'action en résolution ou les droits du vendeur, créancier de tout ou partie du prix, n'aient été mentionnés dans le cahier des charges, ou dénoncés au poursuivant avant l'adjudication.

C. CH. D.—(n° 2, après renvoi). — 717, § 1er. — *Conf.* au même paragraphe du projet précédent.

LOI ACT. (*suite*).

paiement du prix des anciennes aliénations, à moins qu'avant l'adjudication la demande n'ait été notifiée au greffe du tribunal où se poursuit la vente.

Si la demande a été notifiée en temps utile, il sera sursis à l'adjudication, et le tribunal, sur la réclamation du poursuivant ou de tout créancier inscrit, fixera le délai dans lequel le vendeur sera tenu de mettre à fin l'instance en résolution.

Le poursuivant pourra intervenir dans cette instance.

Ce délai expiré sans que la demande en résolution ait été définitivement jugée, il sera passé outre à l'adjudication, à moins que, pour des causes graves et dûment justifiées, le tribunal n'ait accordé un nouveau délai pour le jugement de l'action en résolution.

Si, faute par le

PROJETS DIVERS (*suite*).

Néanmoins l'adjudicataire ne pourra être troublé dans sa propriété par aucune demande en résolution fondée sur le défaut de paiement du prix des anciennes aliénations, à moins qu'il n'ait été passé outre à l'adjudication, nonobstant la notification faite au tribunal devant lequel se poursuit la vente d'une demande en résolution.

Dans le cas où la demande en résolution sera notifiée comme il est dit ci-dessus, la poursuite sera suspendue, sauf au poursuivant à intervenir dans l'instance en resolution, pour fixer le délai dans lequel elle devra être mise à fin.

C. CH. P.—(n° 2) —717, § 1er.—*Conf.* au même paragraphe du proj. précéd.

§ 2. *Néanmoins l'adjudicataire ne pourra être troublé dans sa propriété par aucune demande en résolution fondée sur le défaut de paiement du prix des anciennes aliénations, à moins qu'avant l'adjudication, la demande n'ait été notifiée au greffe du tribunal où se poursuit la vente.*

Si la demande a été notifiée en temps utile, il sera sursis à l'adjudication, et le tribunal, sur la réclamation du poursuivant ou de tout créancier inscrit, fixera le délai dans lequel le vendeur sera tenu de mettre fin à l'instance en résolution.

Le poursuivant pourra intervenir dans cette instance.

Ce délai expiré sans que la demande en résolution ait été definitivement jugée, il sera passé outre à l'adjudication, à moins que pour des causes graves et dûment justifiées, le tribunal n'ait accordé un nouveau délai pour le jugement de l'action en résolution.

Si, faute de se conformer aux prescriptions du tribunal, l'adjudication avait eu lieu avant le jugement de la demande en résolution, l'adjudicataire ne pourrait pas être poursuivi, à raison des droits des anciens vendeurs, sauf à ceux-ci à faire valoir, s'il y avait lieu, leurs titres de créances dans l'ordre et distribution du prix de l'adjudication.

LOI ACT. (*suite*).

vendeur de se conformer aux prescriptions du tribunal, l'adjudication avait eu lieu avant le jugement de la demande en résolution, l'adjudicataire ne pourrait pas être poursuivi à raison des droits des anciens vendeurs, sauf à ceux-ci à faire valoir, s'il y avait lieu, leurs titres de créances, dans l'ordre et distribution du prix de l'adjudication.

DISCUSSION.

Chambre des Pairs.

(S. du 25 avril 1840, M. du 26.)

M. Laplagne-Barris. Il me semble qu'il y a à retrancher la seconde partie de cet article, d'après la décision déjà prise par la Chambre. L'art. 717, dans le paragraphe 1er, n'est autre chose que la répétition d'un article du Code de procédure. On y a ajouté l'innovation sur laquelle je me suis longuement expliqué, c'est-à-dire

une dérogation au principe du Code civil en matière de vente, le droit qui résulterait pour l'adjudicataire d'effacer le droit de l'action en résolution accordée au vendeur, l'action qu'il tire du titre de la vente, au Code civil. Je pense que la suppression de cette seconde partie de l'art. 717 ne peut pas souffrir de difficultés.

M. le rapporteur. Je comprends, Messieurs, qu'on parle de la décision que la Chambre a prise dans les précédentes séances, comme pouvant indiquer le désir de ne pas entrer trop hardiment dans ce qu'on pourrait cependant appeler des améliorations. — Mais, ce qui m'étonne, c'est qu'on veuille regarder sa décision comme un préjugé. Il n'y a aucun rapport, il n'y en a pas plus qu'entre la nuit et le jour, entre la décision qui a été rendue à l'égard des hypothèques légales et le principe que l'art. 717 vous propose d'introduire. C'est, je le sais, un très grand principe, une très grande innovation, je ne veux pas le cacher: mais je dois ajouter que nous ne sommes encore que des écoliers comparativement aux pays qui nous avoisinent; car partout déjà ce changement est fait, et partout où notre Code civil est applicable et où on a voulu le rectifier, on a fait ce que nous vous proposons de faire aujourd'hui. — C'est un immense sentiment d'équité, Messieurs, qui a porté votre commission à l'unanimité..

M. Laplagne-Barris. Je demande la parole.

M. le rapporteur. Qui a porté votre commission à l'unanimité à décider le fond même de la question actuelle? Il n'y a d'exception, et la parole qu'on demande me le rappelle, que sur la forme et non pas sur le fond du droit. La commission a été unanime sur le fond même du droit. Il n'y a eu d'exception que sur la forme: j'en appelle à tous les membres de la commission. On a dit: C'est le Code civil que vous voulez modifier, et vous ne le devez pas; c'est là la seule objection, la seule qui ait été opposée par un des membres de la commission. Mais quant au fond même du droit, la question de savoir si, après l'adjudication, le vendeur pouvait demander la résolution du contrat, je le répète, il y a eu unanimité. — Et pourquoi? Parce que, comme je le signalais tout à l'heure, c'est un immense sentiment d'équité qui nous a portés à adopter cette proposition. Et, pour vous en convaincre, je vais mettre en pratique devant vous la disposition même que je propose. Ce n'est pas du droit abstrait, c'est de l'équité, c'est de la pratique de tous les jours.

Voici un exemple: — Un immeuble est saisi immobilièrement, des affiches en ont annoncé la vente; elles invitent le public à s'en rendre acquéreur à la chaleur des enchères. Le public, que l'on invite à acquérir, ne sait pas autre chose sinon ce que présente l'aspect de la propriété. Les titres mêmes de cette propriété, la manière dont le saisi en a été investi, le public l'ignore et doit l'ignorer à toujours. Le créancier qui poursuit n'en sait pas davantage. Au greffe, dans le cahier des charges, dans les pièces que l'on dépose, il n'y a rien qui concerne la propriété. — Permettez-moi de m'arrêter là, et de vous faire remarquer l'immense différence qu'il y a entre celui qui est invité à aller devant la justice pour acquérir, et celui qui traite de gré à gré. — Quand vous m'invitez à acquérir votre immeuble, je vous demande comment il est votre propriété; je vous demande la justification de vos titres, et je vois tout de suite de qui vous tenez votre immeuble; je vois si vous l'avez payé; si le contrat ne porte pas quittance du prix, je vous demande la justification de vos paiements. Si dans cette vente volontaire je m'expose, c'est ma faute; car je pouvais exiger de vous, avant le traité, tous les renseignements qui pouvaient m'être utiles.

Remarquez tout de suite la différence avec l'homme qui va acheter sous le sceau de la justice: il est invité à acquérir; s'adressera-t-il au poursuivant? Celui-ci ne peut pas lui dire: « D'où vient la propriété? Comment le saisi en est-il investi? » Ira-t-il au greffe, lire les pièces déposées, vérifier le cahier des charges? Mais il n'y trouvera rien sur l'établissement de la propriété. Cependant il achète; le voilà adjudicataire moyennant une somme de....

La loi lui dit, et votre décision surtout vient lui dire quelles étaient les formalités qu'il avait à remplir. A l'égard des créanciers inscrits, il n'a rien à faire qu'à présenter son prix. A l'égard des créanciers hypothécaires dispensés d'inscription, c'est-à-dire les femmes, les mineurs et les interdits, il faut qu'il expose son contrat au greffe, qu'il le laisse là pendant quarante jours, que s'il survient des inscriptions, il notifie son contrat aux personnes qui les ont prises. — Quand tout est réglé dans l'intérêt des hypothèques, il faut qu'il mette le prix de l'immeuble à la disposition de ses créanciers. Ces créanciers, comme cela arrive communément, ne s'entendent pas: il se fait ce qu'on appelle un ordre, un jugement qui détermine dans quel rang les créanciers doi-

vent être payés; on délivre à chacun d'eux ce qu'on appelle un mandement de collocation; et ce mandement n'est plus qu'une lettre de change, car il est exécutoire sur-le-champ, sans nouvelle condition, et avec ce mandement on est obligé de payer. — Ainsi, vous avez acquis sous la foi de la justice moyennant un certain prix; la justice a elle-même réglé la distribution de ce prix; elle vous a condamné à le payer, vous l'avez payé, tout est fini. Vous croyez être propriétaire, propriétaire incommutable; eh bien! non. Il se trouve un vendeur, un arrière-vendeur, si vous voulez: vous pouvez faire remonter cela fort loin; ce vendeur, non payé, conserve un droit contre la partie saisie, contre laquelle l'immeuble a été saisi et vendu. Ce vendeur, peut-être fort ancien, vient vous dire: Cet immeuble m'appartient; c'est moi qui l'ai vendu à la partie saisie ou à son auteur; mais le prix ne m'a pas été payé! Il est bien vrai que, pour le paiement de ce prix, la loi m'accordait un privilége, et que, si j'avais rendu ce privilége public, vous l'auriez su, vous m'auriez appelé, et, de cette manière, je n'aurais plus de droit sur l'immeuble; car si j'avais laissé faire l'ordre en ma présence, je serais bien censé avoir renoncé au droit de demander la résolution de la vente. Mais je n'ai rien fait de tout cela: j'ai abandonné mon privilége; je n'ai averti personne; je n'ai pas fait d'inscriptions; mais j'invoque un autre droit; je n'ai vendu mon immeuble qu'à la condition du paiement du prix: ce prix n'étant pas payé, je demande la résolution de la vente. D'après notre droit actuel, cet homme a raison; on ne ment pas. Vous lui direz: La justice m'a offert l'immeuble, je l'ai acheté sous le sceau de la justice; la justice m'a ordonné de le payer sur le mandement de collocation. Le vendeur dira: Tant pis pour vous; je ne suis pas payé, j'ai le droit de demander la résolution du contrat.

Maintenant, cela est-il juste? cela est-il raisonnable? cela est-il dans l'intérêt général? En faisant la vente sur expropriation forcée, vous avez voulu, avons-nous dit bien souvent, favoriser les prêts, et le moyen de favoriser les prêts, c'est d'arriver bien vite à la vente de l'immeuble à défaut de paiement. Mais pour arriver au paiement des créanciers, il faut que l'immeuble soit porté à sa véritable valeur; car moins l'immeuble se vendra, et moins sera important le gage des créanciers. Eh bien, s'il n'y pas sécurité à acquérir devant la justice, on achètera d'autant moins. Et c'est ce qui vous explique pourquoi on fait de si bonnes affaires sur les saisies immobilières. Il y a des gens qui en font métier; mais au détriment de l'homme de bonne foi qui, lui, n'en fait pas métier; qui trouve qu'un immeuble est à sa convenance et qui vent l'acheter. On achète maintenant à très bon marché, parce qu'il n'y a pas de sécurité; et c'est cette sécurité que votre commission vous propose de donner à ces sortes de ventes. Il faut la donner à cet acquéreur; il faut que lorsqu'il a acquis devant la justice, et qu'il a payé conformément à ses ordres, il ait l'immeuble d'une manière incommutable, et qu'il ne perde pas tout à la fois et l'immeuble et le prix. — Maintenant, que peut dire équitablement et raisonnablement (je ne dis pas suivant la loi existante, la loi est pour lui); que peut dire équitablement et raisonnablement cet ancien vendeur, ce vendeur originaire? Quel intérêt peut-il donc inspirer? Voyez, il est porteur de son titre qui constate sa créance. Eh bien! il n'en a pas poursuivi le paiement; la loi lui accordait un privilége; mais la loi lui disait: « Vous le rendrez public, » et il ne l'a pas rendu public; il en était le maître d'après la loi existante. Mais maintenant nous raisonnons comme des législateurs; nous cherchons ce qu'il y a à faire. Il y a ici deux hommes, deux malheureux, si vous voulez, et je vais examiner quel est celui qui mérite le plus d'intérêt; je vais comparer ce vendeur, dont le titre remonte peut-être à vingt ou trente ans, qui n'a rien fait pour conserver son droit, avec cet adjudicataire qui a obéi à tous les commandements de la justice, et qui va perdre tout à la fois l'immeuble et le prix. — Je reprends et j'examine la position de ce créancier. Ce premier créancier de vingt ou de trente ans n'a rien fait: il pouvait se faire colloquer et il ne l'a pas fait. Les publications, les affiches, dont nous avons beaucoup parlé, elles sont bien faites pour quelque chose. Comment! il n'a pas su que son débiteur était poursuivi? Il a ignoré qu'on expropriait l'immeuble? ne pourrait-on pas dire qu'il est complice de la fraude dont l'adjudicataire va être tout à l'heure la victime? Mais je parle de fraude; et n'est-ce pas là un moyen de la favoriser?

Voici ce qui est à ma connaissance, ce qui est arrivé fréquemment: je pourrais même citer un membre de la commission à qui cela est arrivé. — Voici la fraude dont il a été victime. Une maison a été vendue, il y a dix ou vingt ans; le prix était payable à des époques plus ou moins rapprochées. Le vendeur n'a rien dit; on a saisi, on

a vendu, on a payé le prix ; jamais le vendeur ne s'est présenté. Depuis, le vendeur se présente et dit : je n'ai pas été payé de mon prix, la chose m'appartient.—Maintenant, savez-vous pourquoi il n'est pas payé de son prix ? Parce que, et cela ne se pratique que trop, on donne quittance sous signatures privées, que, d'accord entre lui et le saisi, on déchire ensuite. Voilà pourquoi il n'est pas payé. Voilà la fraude qui se commet fréquemment, et qui donne lieu à des procès dont je me suis occupé quand j'étais avocat, et je suis heureux, si l'on peut parler ainsi, en pareille circonstance, de pouvoir citer comme exemple un des membres de la commission, qui a été victime de cette fraude. Il avait acquis, ou plutôt son père avait acquis et payé, lorsqu'un vendeur originaire vient lui dire : Mais je suis créancier. L'adjudicataire de bonne foi lui répond que ce n'est pas possible, que tout le monde, dans le pays, savait qu'il ne l'était pas. Le prétendu créancier lui dit : Présentez alors la quittance que j'aurais donnée. Vous comprenez que c'était impossible. C'est ainsi que se commettent ces fraudes au détriment d'un homme qui ne peut rien faire pour l'éviter.—Je dis donc qu'en décidant autrement que ne vous le propose votre commission, vous écartez tous les adjudicataires de bonne foi. Car quel est celui d'entre vous qui, en sortant de cette discussion, trouvant un intérêt d'affection, de situation, à se rendre adjudicataire d'un immeuble, osera tenter cette situation. Ne craindra-t-il pas toujours, lorsqu'il aura payé, qu'un vendeur originaire n'arrive lui réclamer l'immeuble ?

Voilà, Messieurs, la question. Tout ce que j'ai dit est moins pour la traiter que pour l'exposer. Ce que j'ai voulu faire ressortir, c'est le sentiment de l'équité, le sentiment d'intérêt général qui doit faire sacrifier cet intérêt particulier, si tant est qu'il soit légitime ; qui doit surtout faire que, quand on viendra devant la justice, quand on se libérera d'un prix, en vertu d'un de ses mandements, on le fasse avec sécurité, avec tranquillité, avec confiance et sans arrière-pensée.

Maintenant, quelle est l'objection que je dois craindre sur le fond même de la question ? Si ce sont les principes du droit qu'on veut m'opposer, je passe condamnation tout de suite ; et j'avoue que tous les principes du Code civil sont contraires au droit nouveau que je propose d'établir. Cela est vrai. Mais je ne crois pas qu'on m'oppose le fond du droit dans ce cas ; ou mes souvenirs seraient perdus, car il me semble avoir entendu dire au sein de la commission, par l'honorable orateur qui se propose de me répondre qu'il y avait cent fois plus de raison pour décider dans le sens de mes idées que dans le sens contraire.—L'objection serait donc celle-ci : le Code civil ! Le Code civil est véritablement la tête de Méduse.

Ainsi, toutes les fois qu'il s'agira de toucher au Code civil, tout est fini.—Certes, je suis aussi grand admirateur que qui ce soit du Code civil; je ne crois pas qu'il existe dans le monde un meilleur livre de lois. Je crois même qu'il est supérieur aux lois romaines, non pas que je veuille dire qu'il serait intervenu aussi parfait, si nous n'avions pas eu d'avance les lois romaines. Mais, malgré mon admiration, je n'irai pas jusqu'à dire qu'il n'y a pas une tache, que les changemens qui se sont opérés dans nos mœurs n'amèneront pas quelques dispositions nouvelles. On en a déjà fait, et celui même sous l'empire duquel on a rédigé le Code civil, et qui sans doute, dans l'avenir, y attachera sa plus grande gloire, y a lui-même apporté un changement. Nous pourrions donc en apporter aussi. Dans tous les cas, il y en aura fort peu. L'on parle des changements à faire à la loi hypothécaire : ne croyez pas que ce soit le titre entier qu'il faille changer, il y a peu de chose à faire pour l'améliorer, le système de publicité pour les hypothèques légales est un point de ce Code qu'il faudra décider. Suivant l'opinion que vous avez, si vous croyez que les hypothèques légales doivent rester occultes, il n'y a rien à changer. Ainsi, quand on vous parlera de rectifications à faire à la loi hypothécaire, soyez-en sûrs, je l'ai beaucoup étudiée, et je puis le dire avec confiance, il n'y a pas un mot à y changer. Quand on a discuté le Code civil, il y avait des partisans contre ce système, ils étaient en présence ; eh bien, le système a triomphé. Plus tard, je ne sais à quelle époque, on a demandé depuis une trentaine d'années des changements. Viendra-t-il un moment où ces changements auront eu lieu, ou n'y en aura-t-il pas ? Je répète qu'il y a peu de chose à faire. Mais de ce qu'il y a peu de chose à faire, il ne faut pas en conclure que, quand on rencontre une disposition visiblement inique, qui donne lieu à des fraudes, on doit avoir assez de respect pour la loi pour n'y pas toucher. C'est un mauvais respect que celui-là. Je veux un respect admirateur pour les bonnes dispositions, mais je ne veux pas de ce respect servile qui fait adopter les dispositions que tout le monde reconnaît mauvaises.

Ainsi, je prends l'objection, et j'accorde que c'est une modification au Code civil. Eh bien, comme modification, je n'admets pas moins la nécessité de la faire. Mais je puis dire, comme je l'ai dit dans mon rapport, que ce n'est pas une modification au Code civil. Le Code civil ne dit qu'une chose, c'est que le vendeur qui n'est pas payé de son prix pourra demander la résolution de la vente; il ne dit pas autre chose. Mais le Code ne dit pas qu'il puisse la demander indéfiniment. Le Code civil ne dit pas qu'il puisse la demander en présence des droits des tiers. Eh bien, suivant moi, la disposition que vous présente la commission n'a d'autre but que de mettre un terme à cette disposition, de la limiter. J'ai donc le droit de dire, sans abroger le Code civil, en limitant sa disposition, que l'effet de la demande en résolution s'arrêtera là, devant le jugement d'adjudication; et je suis autorisé à le dire par la loi même que vous faites, car la première partie de l'art. 717, que vous avez votée, est copiée sur l'art. 712 du Code de procédure.

Ce n'est pas là une disposition de procédure, c'est une disposition du droit. L'acheteur n'a pas plus de droits que son vendeur. Qu'est-ce que je propose de dire? Qu'il y aura une exception, un cas où l'adjudicataire aura plus de droits que son vendeur; et ici je laisse subsister l'action en résolution contre le vendeur, mais je ne lui permets pas de s'étendre contre l'adjudicataire en saisie. — Je sens le besoin de cette distinction; car, à part les jurisconsultes, la chambre n'entendrait guère ce que je veux dire : c'est que l'action en résolution aura lieu contre le saisi, quand il n'est pas propriétaire de l'immeuble, quand l'immeuble est dans les mains d'un tiers. — Qu'est-ce que c'est que cette résolution? Le contrat est fait entre le vendeur et l'acheteur. Eh bien, ce contrat se résoudra à défaut de paiement du prix. Dans tout état, d'après le Code civil, le vendeur qui n'est pas payé pourra demander la résolution; mais ce que je ne veux pas, c'est qu'il puisse étendre cette résolution à l'égard d'un tiers détenteur, non pas volontaire, mais d'un tiers détenteur en justice. Vous voyez que je laisse subsister la disposition du Code civil, sauf l'exception pour l'adjudicataire en justice.

L'acheteur volontaire peut ne pas savoir qu'il y a un précédent propriétaire : tant pis pour lui. Il avait un moyen de le savoir; il pouvait demander au vendeur de justifier de sa propriété; et, en vérifiant le contrat, de voir si celui-ci avait payé sa propriété. S'il ne l'a pas fait, s'il perd l'immeuble et le prix, c'est sa faute; mais ce que je demande, c'est de ne pas étendre cette action résolutoire à l'adjudicataire en justice, qui n'a aucun moyen de le savoir. — Eh bien, j'ai raison de dire que je n'abroge pas le Code civil. Je le limite, si vous voulez, je fais une exception à l'extension de sa disposition; je dis qu'il est un cas où l'adjudicataire a plus de droits que son vendeur. Et, en effet, l'adjudication sera toujours résolue à l'égard du saisi; mais si vous admettez ce que nous proposons, dans ce cas l'adjudicataire aura plus de droits parce qu'il retiendra l'immeuble dans un cas où le saisi ne pourrait le retenir. C'est là une modification à un article du Code de procédure, commandée par la nature des choses, par un sentiment d'équité qui ne vous échappera pas, par l'intérêt général et surtout par cet intérêt qui veut que la justice ne se rende pas coupable de fraude. Eh bien, permettez-moi de me servir d'une expression en quelque sorte sacrilége, et de dire que la justice est complice de la fraude, non pas volontairement, mais enfin elle ne l'en est pas moins : car voyez la situation de cet adjudicataire qui n'a rien fait, auquel on ne peut adresser aucun reproche et qui ne perd pas moins sa chose et son prix, quoiqu'il ait payé son prix sur un jugement et un mandement de collocation dont il ne peut éviter l'exécution. — Maintenant, est-il vrai que, d'après la décision que vous avez rendue, cette disposition doive avoir le même sort. J'avoue que mon jugement répugne à admettre une telle chose. Il n'y a rien, absolument rien de semblable entre la question décidée avant-hier et celle-ci. Au contraire, il y a une application à faire de ce sentiment d'équité qui vous a déterminés, de cet intérêt que vous avez témoigné en faveur des femmes et des mineurs, intérêt qui ne doit pas être exclusif pour eux, mais qui doit s'étendre aussi à cet adjudicataire qui est dans une position plus malheureuse que les femmes et les mineurs que vous avez voulu favoriser. — Il n'y a rien de commun, je le répète, entre les deux questions, et tout cela tend à prouver la nécessité d'introduire la modification que la commission a l'honneur de vous proposer.

M. Laplagne-Barris. On vous a parlé de ce qui s'est passé dans le sein de votre commission, pour en tirer un reproche de versatilité...

M. le rapporteur. Non pas du tout!

M. Laplagne-Barris. Ce reproche serait d'autant plus sérieux, qu'assurément dans cette discussion, personne ne pourrait le rétorquer à M. le rapporteur... (On rit.)

M. le rapporteur. J'ai délibéré avant.

M. Laplagne-Barris Permettez moi de rapporter très brièvement ce qui s'est passé à cet égard. (Rumeur.) M. le rapporteur a dit qu'il y avait unanimité dans la commission sur son avis.

M. le rapporteur. Sur cette question? non pas, je vous en demande pardon.

M. Laplagne-Barris. Sur la dérogation au Code civil.

M. le rapporteur. Il s'agit d'un fait qui touche à l'honneur, et je ne puis pas le laisser passer. J'ai eu soin de distinguer la question du fond de la question de forme; j'ai dit que, sur la question de forme, il n'y avait pas eu unanimité, mais que sur la question du fond, suscitée par l'honorable M. Mérilhou, et je regrette qu'il ne soit pas ici pour le dire, il y avait eu unanimité, M. Laplagne-Barris faisant ses réserves, « si, disait-il, on touchait au droit commun. » Mais tout cela est étranger à la question.

M. Laplagne-Barris. Je crois effectivement que cela est étranger à la question. Cependant, pour rétablir la parfaite vérité des faits, je dois dire que ce n'est pas M. Mérilhou qui a proposé l'addition dont il s'agit. J'ai dit à la commission : puisque vous avez adopté à une troisième séance une dérogation notable au Code civil en matière d'hypothèques, pourquoi vous arrêter en si beau chemin? (C'est le mot dont je me suis servi.) Et alors a été adopté, dans le sein de la commission, le principe qui est maintenant débattu devant vous.—Je suis forcé, quel que soit le reproche assez sévère qui m'a été adressé, je suis forcé de reproduire devant vous une discussion que j'ai déjà eu l'honneur de vous soumettre. Cela tient aussi à de fortes convictions de ma part, et je dois en expliquer les motifs.—Lorsque nous avons agité devant vous, il y a deux jours, la question relative à l'article 692 du projet, j'ai eu l'honneur de faire remarquer que je m'opposais à l'adoption de cet article, par deux motifs qui me paraissaient également graves. Le premier, c'est que l'article 692, ou du moins la conséquence de cet article, amène une dérogation au Code civil, un changement au système du Code civil sur le fond du droit, et qu'il me paraissait y avoir le plus grand inconvénient à introduire dans une loi purement de procédure des modifications au Code civil.

J'ai ensuite à m'expliquer sur l'innovation quant au fond. Il est évident que la Chambre, en décidant la question, n'a pas fait connaître quels étaient les motifs qui l'avaient déterminée, n'a pas fait connaître si elle s'était déterminée par ce motif qu'elle ne voulait pas de changement au Code civil, ou par ce motif que les raisons qu'on lui avait soumises sur le caractère du changement qu'on lui proposait étaient de nature à lui faire rejeter ce changement. — Lorsque j'ai parlé de la décision précédente, j'en ai parlé, très convaincu, à tort peut-être, que la Chambre aurait adopté l'ensemble de ma proposition. Je croyais qu'elle ne voulait pas introduire dans une loi de procédure une dérogation au Code civil, et que la première décision formait un préjugé pour la seconde. — Je reconnais que, du moment où la difficulté s'élève, du moment qu'on réclame contre cette interprétation de la décision, je ne puis pas me prévaloir de cette décision, comme constituant, pour me servir d'un terme usité au palais, l'autorité de la chose jugée pour la question actuelle; je le reconnais, mais je suis obligé de revenir à la théorie que j'ai déjà eu l'honneur de vous exposer. Je sais parfaitement, Messieurs, qu'on a voulu, dans des pays voisins, ce qu'on appelle améliorer le Code civil; je sais qu'on y a introduit des dispositions, des modifications qui n'existent pas chez nous. Je sais aussi que des jurisconsultes français ont adopté pleinement ces prétendues améliorations. Quant à moi, je les ai examinées, je les ai comparées avec les motifs graves qui avaient déterminé les dispositions primitives du Code civil, et je dois dire que, quoique la question pour les pays étrangers ne soit pas à beaucoup près la même que pour la France, qu'il ne soit pas question pour les pays étrangers de changer quelque chose aux bases fondamentales de la loi qui règle la propriété, et qu'il soit seulement question de faire une loi nouvelle, je ne partage pas l'admiration qu'on a professée pour ces améliorations. — Il y en a un très grand nombre qui avaient été provoquées et sérieusement discutées lors de la discussion du Code civil, et qui ont été rejetées après une mûre délibération par les jurisconsultes éminents qui ont participé à la rédaction du Code civil. Je suis donc peu touché de ce qui s'est fait dans les pays étrangers; mais je reviens à cette raison : la question est-elle la même pour nous? S'agit-il de faire une loi nouvelle,

de régler la propriété *à priori?* Non, Messieurs, et je supplie la Chambre de peser cette considération.

J'admettrais assez facilement des changements, des modifications dans le Code de procédure; c'est le Code des formes, c'est un ensemble de dispositions positives qui ne se rattachent pas aux règles éternelles du droit naturel et de l'équité sociale. C'est un mode plus ou moins habile, plus ou moins bien combiné de régler l'instance judiciaire, le droit de réclamer sa propriété devant les tribunaux. Pour le Code de procédure, les améliorations peuvent être faciles, je le conçois très bien; mais en est-il ainsi du Code civil? Ne l'oubliez pas, Messieurs, le Code civil, c'est la loi fondamentale qui régit la propriété et l'état des personnes. Elle a été faite, elle a été délibérée dans les circonstances les plus favorables, à une époque où aucune préoccupation politique et d'esprit de parti n'agitait la nation. Eh bien, à cette époque, le Code civil, rédigé avec maturité, a réglé les bases de la propriété; il a assuré, il a fixé son sort. Y toucher par parcelles, ce qui est encore plus funeste que d'en attaquer directement un titre entier, présentera toujours un danger; et dussé-je être de nouveau accusé de servilité, je dirai qu'après avoir appliqué le Code civil pendant trente ans, et l'avoir examiné avec toute l'attention et toute la maturité dont mes faibles moyens peuvent me rendre susceptible, après avoir examiné les nombreuses difficultés, les questions sociales qu'il présente souvent, je suis demeuré convaincu que la loi valait mieux que ses critiques, et qu'il y avait peu de commentateurs du Code (il y en a, sans doute, mais il y en a peu) qui aient la valeur des rédacteurs de ce Code.

Ne vous étonnez donc pas de mon insistance obstinée à défendre des principes que je crois bons, salutaires, et qui me paraissent surtout devoir être défendus par une règle qui, ce me semble, doit avoir de l'influence dans cette Chambre, la règle de la stabilité, la règle de la fixité; car il s'agit de déterminer ce qui concerne la propriété et la disposition de la propriété. — Voilà les considérations que j'avais l'honneur de vous soumettre sur ce que j'ai appelé la question de forme. La question de méthode se reproduit ici. On me dit que l'art. 712 contient une disposition sur le fond du droit. Mais voyez la portée de cet argument: dans l'ancien droit, le décret forcé, pour me servir d'une expression technique que la Chambre comprend maintenant, purgeait la propriété, faisait disparaître tous les droits antérieurs, hypothécaires ou autres, existant sur la propriété. Le Code civil a-t-il abrogé ce principe? Oui; car, au titre de la vente, il a admis que la vente, publique ou non, ne purgeait pas la propriété. Il a admis le principe que le vendeur ne transmettait pas à l'acquéreur plus de droits qu'il n'en avait lui-même; cependant quand on rédigea le Code de procédure, on craignit que des difficultés ne survinssent, et l'on dit: Comme le décret forcé faisait autrefois disparaître tous les droits sur la propriété, faisons un pléonasme; mettons dans le Code de procédure une disposition qui se trouve dans le Code civil; cela n'a aucun inconvénient. Et, en effet, on répéta une disposition du Code civil.

Que vous propose-t-on maintenant? Non pas de répéter une disposition du Code civil, mais de la détruire. Je demande s'il y a là similitude. Je dis que toutes les fois que dans une loi quelconque vous réglerez la disposition de la propriété des biens, vous ne ferez pas une loi de procédure, vous ferez un article du Code civil ou vous modifierez un article du Code civil. — Cette première base posée, arrivons à la question. Je l'ai déjà dit, la question n'est pas la même que celle qui est relative aux hypothèques légales. Mais ne croyez pas que ce qui est relatif aux hypothèques légales n'ait pas été souvent agité, que de nombreuses réclamations ne se soient pas élevées! Il est du propre des lois civiles, surtout que les inconvénients qu'elles présentent, et il n'y en a pas une seule qui n'en présente, sont apparents, saisissent tous les esprits, et que les avantages qu'elles renferment dans leur sein sont au contraire cachés à beaucoup de regards. Aussi, a-t-on dit souvent, rien n'est simple comme le système de la publicité des hypothèques; c'est une idée tout à fait logique qui a été pratiquée pendant six ans.— Pourquoi ne pas la reproduire? Jusqu'à présent on n'a pas réussi à faire entrer dans l'esprit du grand nombre la nécessité de ce grand changement.— Ce que je puis vous dire, c'est que, nonobstant l'opinion d'hommes fort graves qui ont réclamé contre le système des hypothèques occultes, ce système a été adopté. Il a été sérieusement agité lors de la rédaction du Code civil, et c'est à la suite de l'expérience qui était résultée de l'exécution de la loi du 11 brumaire an VII, qui supprimait les hypothèques occultes, qu'on a été forcé, dans un intérêt public plus puissant

que celui des prêteurs, de revenir au système des hypothèques légales dispensées de la publicité. — Je ne dissimulerai pas que les principes du Code civil sur la transmission de la propriété ne soient sujets à des inconvénients; il y en a de nombreux; il y en a spécialement dans le cas de l'adjudication sur expropriation forcée; l'honorable rapporteur les a parfaitement expliqués, et je n'ai pas, à cet égard, besoin de répéter ce qu'il a dit. Mais comment donc est-il arrivé que ces hommes éminents qui ont rédigé le Code civil n'aient pas été entraînés par ces graves inconvénients? Le voici. Il y a tout à la fois une grande règle d'équité qu'ils n'ont pas pu briser, et des usages, des habitudes, qu'il ne dépendait pas d'eux de laisser de côté.

La règle d'équité la voici : c'est que, lorsqu'un individu s'est soumis à l'exécution d'une obligation, celui qui, de son côté, a contracté une obligation opposée, a droit de se soustraire à l'exécution de l'obligation qu'il s'est imposée, lorsque celui qui a contracté avec lui n'exécute pas lui-même son obligation. Or, le vendeur tenu de livrer l'immeuble, tenu de s'en dessaisir, a incontestablement le droit, lorsque le prix n'est pas payé, lorsque l'obligation n'est pas exécutée par l'autre partie, de revenir sur le contrat et de dire : Vous ne me payez pas le prix, rendez-moi l'immeuble. Pourrait-il être privé de l'application de ce principe, de cette règle d'équité sociale, lorsque celui à qui il avait vendu l'immeuble, qui paraissait en avoir la libre disposition, le vendait immédiatement ou peu de temps après à un tiers? Cela était impossible. C'était admettre que l'acquéreur se trouvait avoir des droits beaucoup plus grands, beaucoup plus sérieux, un droit de propriété bien plus étendu que n'était celui du vendeur. Aussi aucune législation n'admet ce principe. L'innovation que l'on présente, je le répète, est non-seulement une innovation au Code civil, mais une innovation à toutes les coutumes qui régissaient la France et une innovation à la législation romaine.

J'ai parlé du principe, arrivons maintenant à ce qui se passe dans l'usage. Il est impossible d'interdire les ventes sous signature privée. Elles sont très multipliées, et on ne peut même faire aucun reproche à ceux qui procèdent ainsi lorsqu'ils font enregistrer leur contrat. Eh bien, ces ventes sous signature privée n'ont aucune publicité; elles ne sont pas susceptibles de transcriptions, elles ne sont pas susceptibles de la conservation de ce qu'on appelle le privilége du vendeur. Admettez-vous que toutes les fois qu'un homme aura vendu son immeuble par acte sous seing privé, il pourra être dépouillé par le fait de la déconfiture, du désastre survenu dans les affaires de son acquéreur ou dans les affaires d'un second acquéreur? — Enfin, est-il donc si facile pour les ventes à terme, qui sont nombreuses, et que vous ne voulez certainement pas anéantir, est-il donc si facile de faire connaître aux tiers qui ont à traiter avec un individu, que l'on est encore créancier? — S'il y a eu transcription faite par l'acquéreur, je le reconnais, on trouvera dans les registres hypothécaires la mention de la vente; on trouvera dans les registres hypothécaires l'indication d'une créance qui existe au profit du vendeur, et d'une créance qui existe pour le prix. Mais si l'acquéreur, et cela arrive souvent, ne fait pas transcrire, que fera le vendeur? Il prendra inscription, dira-t-on; mais, et c'est un argument que j'avais cru utile de produire lorsque nous avons discuté la question des hypothèques légales, ne croyez pas que l'inscription prise au nom du vendeur subsiste nécessairement sur un immeuble lorsqu'il a passé dans diverses mains; on n'a pas pu arriver à la réalisation de ce résultat qui aurait été admirable. Ce n'est pas tel immeuble qui est soumis à l'inscription : c'est tel individu; les inscriptions sont prises sur un nom d'individu; et quand l'immeuble a passé successivement dans trois ou quatre mains, si vous vous adressez au conservateur des hypothèques, si vous lui demandez quelles sont les inscriptions qui existent sur tel immeuble, il vous dira : je n'en sais rien; et il ne pourra pas vous dire autre chose.

Mais si vous lui demandez quelles sont les inscriptions qui existent sur un tel individu, il vous les donnera. — Ainsi dans les ventes à terme, dans les ventes dans lesquelles l'acquéreur n'aura pas voulu faire la transcription, et il peut avoir intérêt à cela, il y aura une inscription du vendeur prise, bien entendu, sous le nom de son acquéreur. — Si, par hasard, et cela arrive souvent, surtout à présent que la propriété a acquis une grande mobilité, et on voudrait, je crois, lui en donner encore beaucoup plus; cela arrive très souvent : si cet acquéreur a vendu l'immeuble à un tiers, la trace est perdue; le vendeur aura beau avoir pris inscription, tout a disparu. — Les créanciers et l'adjudicataire viendront s'adresser au conservateur des hypothèques et lui demander : y a-t-il des inscriptions sur tel individu qui est saisi, qui

est exproprié? On lui dira : Il y en a; mais comme l'inscription du premier vendeur ne portera pas sur le dernier acquéreur, mais sur un acquéreur antérieur, cette inscription du premier vendeur sera perdue. — Aussi, dans les ventes à terme, il y aura souvent impossibilité de suivre la propriété; et il ne restera au vendeur que l'action en résolution. — Ainsi vous voyez que le système de la commission n'est pas aussi simple, aussi facile qu'on l'a annoncé; il présente de sérieuses difficultés; et pour l'admettre, il faut briser la règle, le principe d'équité qui a été posé dans le Code civil; il faut exposer les vendeurs, dans les ventes à terme, si multipliées aujourd'hui, à des pertes notables. Je le répète, je suis tout à fait dans l'ornière dont on a parlé dans une précédente séance de la Chambre; si l'on veut toucher au droit fondamental de la propriété, réformer le Code civil, je m'y oppose, et je vote contre la proposition qui vous est faite.

M. Bourdeau. Je vais tâcher de présenter la question dans les termes les plus simples. — Nous, formant la majorité de la commission, nous ne nous dissimulons pas que la proposition qui est faite à la Chambre, par l'article maintenant en discussion, porte une atteinte réelle à une disposition du Code civil: c'est un point qui a été reconnu par l'honorable rapporteur. Je demande seulement la permission à la Chambre de simplifier la question. — Un propriétaire a vendu son immeuble; et le Code civil lui donne deux actions, l'une hypothécaire ou privilégiée, l'autre résolutoire du contrat, s'il n'est pas payé. Il faut bien suivre ces deux actions afin de comprendre leur valeur et leur portée: le premier vendeur a un privilége, c'est-à-dire qu'il a le droit de s'inscrire pour assurer le prix de l'immeuble vendu, en quelques mains qu'il passe: mais il faut pour cela qu'il rende son privilége public par l'inscription: cette inscription prise, le privilége ne peut plus se perdre. Si le vendeur a négligé cette manière de conserver son droit, il lui reste l'action en résolution de la vente, faute de paiement. Eh bien! de la part du premier vendeur, qui ne veut pas conserver son privilége, il y a évidemment négligence; et c'est peut-être le cas le plus commun; mais il peut y avoir aussi fraude, ainsi qu'on l'a démontré. Ce premier vendeur ayant fait inscrire son contrat pour conserver son privilége, a pu induire en erreur tous ceux qui voudraient contracter ensuite avec son acquéreur. Si, comme on l'a fort bien expliqué, ceux qui contractent avec cet acquéreur ont tous les moyens possibles de s'assurer du paiement ou du non-paiement du prix, ils contractent en conséquence. Mais dans les ventes judiciaires, l'adjudicataire n'a jamais ces moyens, parce que la partie saisie ne lui remettra certainement pas les titres qui justifient du paiement du prix. D'ailleurs, si le contrat de vente ou les quittances sont sous seing privé, elles peuvent disparaître. Mais il peut arriver que le premier acquéreur s'entende frauduleusement avec le vendeur; on en a cité des exemples assez communs pour éveiller la sollicitude de la Chambre. Eh bien, voilà un adjudicataire qui a contracté dans la meilleure foi du monde, obligé ou d'abandonner l'immeuble ou de le payer deux fois, lui qui n'a pu s'assurer du paiement ou du non-paiement fait par l'acquéreur exproprié. C'est un abus auquel la commission a voulu remédier. — Ici le premier vendeur est libre de ses droits: ce n'est pas une femme mariée, ce n'est pas un mineur, ce n'est pas un interdit; s'il commet une négligence, il doit en être puni, et s'il commet une fraude, la punition doit être encore plus sévère. — Voilà les motifs qui ont déterminé la commission, la Chambre les appréciera. Si d'un côté nous modifions une disposition du Code civil, de l'autre nous établissons une confiance dans les ventes judiciaires, en mettant obstacle à toute collusion frauduleuse.

M. le présid. Boyer. Messieurs, comme membre de la minorité de la commission, de la minorité qui avait repoussé l'art. 682 relatif à l'hypothèque légale dont la Chambre a fait justice dans une de ses dernières séances, et qui avait également repoussé l'art. 717, j'ai cru devoir, ne fût-ce que pour l'acquit de ma conscience, déclarer que le motif principal qui m'a déterminé est précisément celui que, comme principe, vous a exposé notre honorable collègue M. Laplagne, c'est-à-dire le danger immense, selon moi, d'attenter à une disposition fondamentale du Code civil. Je partage cette espèce de culte que les précédents orateurs ont professé à cette tribune pour le Code civil, pour cet admirable monument du règne de l'empereur Napoléon, et c'est surtout à l'égard du Code civil que je m'effraie de cette espèce de dicton, devenu usuel depuis quelque temps dans nos discussions politiques, qu'*il y a quelque chose à faire*. Je ne sais pas s'il y a quelque chose à faire sur le Code civil; mais je sais, quant à moi, que je ne veux pas porter une main téméraire sur ce Code immor-

tel. Sans doute il y a des dispositions plus ou moins graves dans le Code civil : il statue sur des objets d'un intérêt minime. Je ne dis pas qu'il soit impossible de rectifier, d'améliorer quelques-uns de ces articles ; mais quant à vouloir réformer le principe fondamental du Code civil, celui qui tient à l'essence du droit de propriété, tel que l'article relatif au droit que la loi donne au vendeur qui n'est pas payé de son prix, de demander la révocation du contrat, je dis que c'est attaquer le droit de propriété dans ses fondements. — Tout ce qui est relatif à l'exercice de l'action hypothécaire n'appartient qu'au droit civil, mais ce qui est relatif au droit du vendeur de reprendre la chose dont il n'est pas payé, cela tient non-seulement au droit civil, mais j'oserai dire que c'est un principe du droit naturel ; car il est de droit naturel que, quand je vends une chose moyennant la condition expresse, *sine quâ non*, d'être payé du prix de cette chose, je puisse la reprendre si cette condition n'est pas accomplie. C'est tellement du droit naturel, que cela existe même dans les transactions qui se font avec des sauvages. Certainement, si vous allez demander à un sauvage de vous livrer sa fourrure ou son corail, pour un fusil que vous lui promettez ; s'il vous livre sa marchandise et que vous lui refusiez votre fusil, il est de droit naturel qu'il reprenne sa marchandise. Je dis donc qu'un tel principe ne peut être attaqué sans le plus grand danger.

De quoi est-il question ? Il est question de répondre aux vœux publics qui demandent l'abréviation des formes, et la diminution des frais dans la saisie. Eh bien, à l'occasion de cette abréviation des formes, de cette diminution des frais, on est venu demander de porter des atteintes très graves aux dispositions fondamentales du Code civil. — Je ne peux m'associer à de pareilles atteintes, et j'ai cru devoir en faire la déclaration formelle, comme membre de la minorité de la commission.

M. le baron Daunant. Je crois que la disposition présentée par la commission est tout à fait à sa place. Je sais très bien que cela constitue, je ne dirai pas une dérogation, mais une exception à l'art. 1656 du Code civil ; mais le Code de procédure s'est occupé, par l'art. 712, de régler les effets de l'adjudication. Il a dit que l'adjudication ne transmettait à l'adjudicataire que les droits qu'avait le saisi. Eh bien, c'est donc à la suite de l'art. 712 que doit se trouver l'exception, s'il doit y en avoir une. Par conséquent, je pense qu'il est parfaitement à sa place. J'avoue que, partageant complétement les motifs sur le fond du droit qui vous ont été donnés avec une parfaite lucidité par notre honorable rapporteur, j'hésiterais moins que jamais à placer ici l'exception qui vous est demandée ; car, ainsi qu'on vous l'a fait observer, le premier vendeur a tout à fait à s'imputer de n'avoir pas fait connaître son droit. S'il ne l'a pas fait, ce sera souvent par suite d'une collusion entre lui et le saisi, parce que le saisi, tout le monde le sait, emploie tous les moyens possibles pour échapper aux effets des poursuites dirigées contre lui. C'est contre cette espèce de fraude qu'on doit chercher essentiellement à se prémunir. — Ainsi, sous le rapport de la forme, je pense qu'il n'y a pas d'objection sérieuse, et que sous le rapport du fond du droit, la disposition est équitable ; il me semble donc qu'elle doit être adoptée. (Aux voix ! aux voix !)

M. Laplagne-Barris. Je demanderai la parole, quoique cela soit contraire au règlement, mais peut-être la Chambre me pardonnera-t-elle. Ce n'est pas pour combattre l'article, mais, dans le cas où il serait adopté, ce qui peut arriver, pour y ajouter quelque chose qui me paraît essentiel.

M. le Président. Vous le pourrez après le vote de l'article. — (L'art. 717 est adopté.)

M. Laplagne-Barris. Voici l'observation que je voulais faire : Dans la rédaction de l'article on n'a pas fait mention d'un mode de constater le droit du vendeur primitif ; la rédaction est absolue, et il en résulte que ce mode de constater le droit du vendeur primitif n'existe plus : l'action en résolution cesse d'exister aussi. On dit que l'action en résolution ne sera admise que quand le droit du vendeur sera conservé par une mention dans le cahier des charges ou par la notification faite au poursuivant. Or, il est évident que quand les droits du vendeur sont conservés par l'inscription ou par la transcription, il est impossible que celui qui a voulu se rendre adjudicataire les méconnaisse ; en supposant que nonobstant la difficulté que j'ai soumise à la Chambre arrive (et elle se présentera plus souvent qu'on ne le pense), celle résultant des transmissions successives, le vendeur conservera son droit hypothécaire comme créancier inscrit ; il ne conservera pas sa double action, c'est-à-dire qu'il sera privé de l'action en résolution ; car, d'après les termes de l'article, l'action résolutoire ne peut être exercée que lorsqu'elle est réservée dans les cahiers des charges ou par une notification expresse faite au poursuivant.

M. le rapporteur. Je ne puis pas bien comprendre la modification qu'on propose ; s'il y a inscription de la part du vendeur, il aura été appelé à la poursuite et aura été présent à l'adjudication, et on vous propose de décider que, dans ce cas, il pourra demander la résolution de son contrat quand, présent à la vente, il n'aura pas révélé son intention de demander la résolution. Mais cela s'est présenté quelquefois, et je suis étonné que notre honorable collègue ne se rappelle pas les arrêts qui ont jugé cette question, dans ce cas même; dans le droit actuel, on conteste au vendeur le droit de demander la résolution, parce qu'on lui dit, et c'est la Cour de cassation qui le lui dit : Vous aviez deux droits, mais vous ne les aviez pas concurremment; vous deviez opter; vous avez opté pour votre privilége, du moment où vous avez assisté à la vente; car, en laissant vendre avec votre consentement, vous avez renoncé à l'action résolutoire.

M Laplagne-Barris. Cela n'existe pas, mais si la Chambre veut faire exister ce droit, elle en est maîtresse. — Je suis forcé de relever une erreur qui est échappée à M. le conseiller-rapporteur... (On rit.) Pardon, à M. le rapporteur, je ne sors pas de mon ornière. (Nouveaux rires.) —M. le rapporteur vous a dit qu'il avait été jugé par la Cour de cassation...

M. le rapporteur. Je n'affirme pas, je crois seulement.

M. Laplagne-Barris. Enfin, M. le rapporteur admet qu'il a pu être jugé par la Cour de cassation, que, lorsqu'un vendeur avait exercé son action hypothécaire, il était non recevable à exercer son action résolutoire. — Il arrive souvent, ou du moins assez souvent, que l'action résolutoire est vue avec défaveur par les tribunaux toutes les fois qu'il y a un vernis de fraude (permettez-moi de m'exprimer ainsi), et alors les tribunaux trouvent dans des actes du vendeur qui a exercé une action hypothécaire, une sorte de renonciation à l'action en résolution. Mais ce n'est pas là le droit commun, et la Cour de cassation juge tous les jours que, quand le vendeur a exercé une action hypothécaire et n'a pas été payé de la totalité de son prix, après avoir touché une partie notable de ce prix, il lui reste l'action résolutoire, à la charge de restituer la portion du prix qu'il a touchée. — Ainsi l'assertion de M. le rapporteur doit être modifiée. Si la Chambre veut introduire la disposition dans l'article, qu'elle me permette de lui en faire apercevoir les inconvénients. — On dit que le vendeur sera appelé dans l'instance, car il était créancier inscrit; et pourquoi n'a-t-il pas réclamé alors pour se faire payer? Ce qui peut arriver, c'est que si le vendeur se bornait à l'exercice de son action hypothécaire, il ne serait pas payé; il serait primé en raison de certaines circonstances par l'exercice d'une hypothèque légale.

M. Bourdeau. Il n'y a pas d'hypothèque légale qui puisse primer le privilége du vendeur.

M Laplagne-Barris Je vous en demande pardon. Il peut se présenter certains cas, rares à la vérité, où le privilége du vendeur peut être primé par une hypothèque légale ou même inscrite, si, par exemple, et par le fait d'une négligence, il n'a pas renouvelé l'inscription de son privilége. Dans le droit actuel, il lui reste l'action en résolution, et cette action est fondée sur le principe de justice que la Chambre comprendra, c'est que c'est aux dépens de sa chose qu'on paie le créancier hypothécaire. — N'y a-t-il pas dans ce principe une cause suffisante pour que le vendeur puisse exercer l'action en résolution? Ainsi il arrivera quelquefois que le vendeur se présentera dans la poursuite par saisie immobilière, et exercera ensuite l'action en résolution. La commission elle-même a prévu ce cas; car elle suppose que l'action en résolution sera notifiée ou mentionnée dans le cahier des charges, par une notification faite au poursuivant; de telle sorte que l'on fera une adjudication à un tiers, qui saura d'avance qu'il peut être dépouillé par l'action en résolution. — M. le rapporteur fait un geste négatif que je ne comprends pas...

M. le rapporteur. Voici ce qui arrivera, c'est qu'on ne fera pas l'adjudication; la justice ne permettra pas qu'on adjuge un immeuble sur la partie saisie; lors de l'action résolutoire, elle demandera qu'on appelle avant tout le vendeur originaire.

M. Laplagne-Barris. L'honorable rapporteur suppose que le tribunal a un pouvoir d'office. Il est impossible de l'admettre; il faut donc que la loi le lui donne. — Quand aucune partie ne réclame un sursis à l'adjudication, quand toutes les parties présentes la demandent, aucun tribunal n'a le droit de l'empêcher. Je n'ai fait mon observation que parce que la disposition me paraissait incomplète. Il n'est pas étonnant que je ne l'aie pas faite plus tôt, puisque j'étais l'adversaire de la disposition.— Mais l'article ayant été adopté par la Chambre, je me soumets avec le plus grand

respect à sa décision, et mon désir est seulement de rendre la disposition adoptée par la Chambre la meilleure possible et sujette à de moindres inconvénients. M. le rapporteur répond à un inconvénient que j'ai relevé en disant que le tribunal ne tolérera pas la vente; il sait très bien qu'en matière civile les tribunaux n'ont pas le pouvoir de décider d'office; ils sont saisis par la demande d'une partie; quand toutes les parties demandent l'adjudication, il est impossible de la refuser. Voulez-vous que lorsqu'il y aura notification, mention de l'action résolutoire, l'adjudication ne puisse pas avoir lieu, changez le sens de l'article. — (*Quelques voix.* Le renvoi à la commission!...)

M. le garde des sceaux. Il me semble que cette disposition résulte de la combinaison de l'art. 703 avec l'art. 717. Dans l'art. 703 il est dit : — « L'adjudication pourra être remise sur la demande du poursuivant ou de l'un des créanciers inscrits ou de la partie saisie, mais seulement pour causes graves et dûment justifiées. » — Or, s'il résulte d'une mention faite sur le cahier des charges, ou d'une notification faite au poursuivant, que la propriété qui serait transmise à l'adjudicataire ne serait pas solide, qu'une action en résolution pourrait détruire les effets de l'adjudication, il arrivera nécessairement, et sans que la loi ait besoin d'y pourvoir, ou que le poursuivant ou que les créanciers inscrits, ou que la partie saisie demanderont la remise de l'adjudication. Cette demande faite, on se trouvera dans le cas d'une cause grave et dûment justifiée, qui obligera le tribunal à prononcer la remise de l'adjudication. — Je crois donc que la disposition proposée par M. Laplagne-Barris est tout à fait superflue, et que la loi pourvoit suffisamment aux nécessités qui pourraient survenir.

M. Laplagne-Barris. Je demande pardon d'insister, il s'agit d'une loi importante. — La Chambre verra, je crois, l'inconvénient d'une grande innovation au système général de la législation, l'action en résolution qui subsiste quand il y a une notification faite aux créanciers, ou au poursuivant, ou à la partie saisie. J'ai demandé ce qu'on allait faire par rapport à l'adjudication. On me répond : On ne procèdera pas à l'adjudication. Mais pendant combien de temps l'adjudication sera-t-elle suspendue? Qui aura le droit de former l'action en résolution? L'article que vous venez d'adopter donne à la partie saisie la plus grande facilité de fraude; elle fera intervenir un vendeur précédent qui réclamera l'action en résolution, qui en fera mention dans le cahier des charges ou dans une notification. Et alors vous êtes obligés de vous arrêter, de suspendre l'adjudication, et d'attendre que l'action en résolution soit vidée par un procès. Et qui peut intenter ce procès? Le vendeur primitif, ce vendeur qui se concertera avec la partie saisie, et vous laissera dans l'attente, et une attente indéfinie. Il faudrait, il me semble, pour que cette disposition fût complète, en ajouter une qui mettrait le poursuivant et les créanciers inscrits à même de se débarrasser de ce vendeur intervenant d'une manière malencontreuse et arrêtant la vente par le fait seul de son intervention. — (*Plusieurs voix.* Le renvoi à la commission!)

M. le rapporteur. Il n'y a rien à faire!...

M. Bourdeau. La position du vendeur qui vous a été exposée par M. Laplagne ne peut jamais, relativement à son privilége, être primée par aucun privilége ou par aucune autre hypothèque; il n'y a pas d'inscription hypothécaire, légale ou non légale, qui puisse jamais détruire le privilége du vendeur. Le privilége du vendeur prime tous les créanciers, parce que c'est lui qui a donné l'immeuble en échange duquel il devait recevoir le prix. — Maintenant vous le placez dans une autre position, et vous dites : Mais il produira son action en résolution. Remarquez bien, comme l'a très bien dit M. le garde des sceaux, que le poursuivant, la partie saisie et les créanciers inscrits ne manqueront pas d'élever la difficulté, lorsque le premier vendeur aura fait connaître son privilége ou son action en résolution. Mais il y a une autre personne plus intéressée encore, c'est l'adjudicataire lui-même, qui dira à son avoué ou au tribunal : Mais je ne puis pas enchérir, attendu qu'il y a une action en résolution qui me menace; en sorte que, de quelque manière que la chose soit considérée, il est clair que, dans le cas d'une action en résolution, le tribunal ne peut pas adjuger, et que, nul adjudicataire ne se présentant, l'adjudication sera remise, parce que personne ne peut forcer le vendeur à exercer l'action en résolution. Tout cela se sera passé en justice, le poursuivant aura annoncé son intention d'exercer l'action en résolution, et le poursuivant, qui a intérêt à être payé, agira contre le premier vendeur et le mettra en demeure d'exercer son action en résolution, et aura le droit de

l'assigner devant les tribunaux pour voir dire que dans un délai de...., il sera tenu de former son action en résolution ou qu'il en sera déchu.

M. Laplagne-Barris. Je répète que je ne m'oppose pas à l'article; il y aurait une obstination blâmable de ma part, puisque l'article est adopté par la Chambre; mais je fais remarquer que cet article a besoin d'être complété, parce que, tel qu'il est, il amène à un inconvénient grave.

Ceux qui ont proposé l'article reconnaissent eux-mêmes que, du moment qu'il y a une notification, ou mention sur le cahier des charges d'une action en résolution, la poursuite est arrêtée, paralysée, et qu'il faut donner les moyens d'agir. L'honorable M. Bourdeau a dit, ce me semble, que tout serait arrêté, et qu'alors il serait évident que le vendeur, ayant manifesté l'intention d'exercer une action en résolution, ne manquerait pas de la suivre.

Je réponds que je crains la fraude, et c'est précisément le contraire qui arrivera. Le vendeur, après avoir manifesté la volonté d'exercer une action en résolution, se croisera les bras; et quelle est la puissance humaine qui peut l'obliger à exercer cette action en résolution?

M. **Bourdeau.** Je viens de le dire : c'est le poursuivant qui l'assignera pour lui déclarer qu'il doit, dans le délai de..., exercer son action en résolution; sinon, qu'il en sera déchu.

M. le Président. Je vais donner lecture de l'art 717 *bis*.

« Art. 717 *bis*. Par le fait seul de l'adjudication régulièrement faite et sous la condition d'en payer le prix à qui de droit, l'immeuble passe à l'adjudicataire franc et quitte de tous priviléges et hypothèques de toute nature, provenant du saisi ou des précédents propriétaires; sans préjudice des droits des créanciers sur le prix, suivant le rang qui leur était assigné sur l'immeuble, au jour de l'adjudication, par leurs priviléges, leurs inscriptions ou leurs hypothèques dispensées d'inscription, mais seulement tant que le prix n'aura pas été payé par l'adjudicataire ou l'ordre réglé définitivement. »

M. le Rapporteur. Je ferai remarquer à la Chambre que cet art. 717 *bis* n'est plus utile depuis l'échec du principe que la Chambre a rejeté dans la séance d'avant-hier. La commission retire cet article.

M. le Président. Alors il n'y a pas à le mettre aux voix.

Chambre des Députés.

(S. du 14 janv. 1841, M. du 15.)

M. Poulle a la parole contre l'article. **MM.** de Kerbertin, Lherbette et Croissant demandent la parole pour.

M. Emmanuel Poulle. M. le garde des sceaux disait à cette tribune, au commencement de la discussion de cette loi, qu'il fallait bien se garder, à l'occasion d'une loi de procédure civile, de porter atteinte aux principes du Code civil. Je crois que M. le garde des sceaux avait raison (assentiment au banc des ministres), et je suis heureux d'avoir aussi l'assentiment de M. le ministre des travaux publics. La législation à laquelle on vous propose de porter atteinte a trente-six ans d'existence. C'est cette loi fondamentale qui régit l'état des personnes et les propriétés. Le changement le plus important introduit dans le projet de loi se trouve renfermé dans l'art. 717 qui est actuellement en discussion. Si vous adoptez ce principe, Messieurs, vous violez les dispositions claires et précises des art. 1654-1655 du Code civil, et toutes les dispositions relatives à la prescription, au mode d'acquérir et de posséder. Il est de principe incontestable de notre droit, surtout depuis la promulgation du Code civil, que l'adjudication ne donne pas plus de droits à l'adjudicataire que n'en avait le propriétaire lui-même. Ce principe, vous allez le violer; vous allez déclarer que l'adjudicataire, par cela seul qu'il est adjudicataire, est propriétaire incommutable, et que celui qui avait une action à exercer sur la propriété, qui n'avait pas touché le prix de la chose vendue, ne peut plus exercer aucune action, aucun recours, et qu'il doit renoncer à toute demande en résolution, fondée sur le défaut de paiement du prix de l'immeuble vendu.

Permettez-moi de vous citer un exemple. — Je suis vendeur, je vends une propriété de 6,000 francs; la vente est à terme, l'acquéreur ne peut être contraint au paiement, et je n'ai pas d'action, parce que l'échéance n'est pas arrivée. La vente est sous seing

privé, elle est cependant enregistrée, les créanciers de l'acquéreur (et j'appelle sur ce fait toute l'attention de la Chambre), des créanciers dont la créance est antérieure de trois ou quatre ans à l'époque de la vente, dirigent des poursuites en expropriation forcée. Ces créanciers n'avaient pris aucune hypothèque, ils trouvent l'immeuble porté depuis peu de mois sur la matrice des rôles et sur la cote de leurs débets; ils le font vendre par expropriation forcée, et moi, vendeur, qui ne suis pas payé de mon prix, moi qui ne pouvais pas demander ce prix, à cause du terme stipulé, moi qui avais trente ans pour réclamer, moi qui avais l'action hypothécaire et l'action résolutoire, je n'aurai plus aucune espèce d'action à exercer, parce que j'ai gardé le silence. — Je veux bien admettre qu'il y avait quelques inconvénients dans l'ancienne législation; mais vous allez d'une extrémité à l'autre. J'avais, je le répète l'action hypothécaire, l'action résolutoire, et trente ans pour réclamer, et aujourd'hui, parce que j'ai gardé le silence, l'adjudicataire ne pourra plus être recherché. — Remarquez la conséquence de votre nouveau système. Il vous conduit à ceci: *Ce n'est pas le débiteur que vous dépouillez, mais c'est le premier vendeur;* le débiteur paie ses dettes, non pas avec son argent, mais avec le prix de la propriété du vendeur. Eh bien, cette considération est fort grave; elle est injuste. Rayez donc de votre Code civil le principe écrit dans l'art. 1654, que si *l'acheteur ne paie pas le prix, le vendeur peut demander la résolution de la vente.* — On va dire vraisemblablement que ces cas se présenteront rarement, et que c'est une hypothèse qui ne se réalisera pas souvent, parce qu'il n'est pas naturel que le vendeur garde le silence, ne surveille pas le sort de l'immeuble vendu, et ne prenne pas inscription; mais ce fait peut exister, et il peut exister d'autant plus que vous venez de faire, je vous prie de le remarquer, de grandes innovations dans la procédure. — Vous avez apporté une grande abréviation dans les délais de la poursuite. La poursuite peut avoir lieu au domicile élu; tous les actes de la procédure seront signifiés au domicile élu, et le vendeur ignorera complétement la procédure qui aura eu lieu. Vous avez adopté dans votre projet de loi le principe que toutes les significations peuvent être faites au domicile élu. Si donc le domicile élu est à Paris, et que le débiteur demeure à Lyon, et que la vente ait eu lieu dans une autre ville, le vendeur ignorera complétement ce qui se sera passé. Il pourra ne connaître les poursuites qu'après l'adjudication. — Ici je dois faire remarquer à la Chambre que l'article actuellement en discussion, et qui forme l'exception au principe général, n'avait pas été proposé par le gouvernement lorsque la loi a été présentée à la Chambre des Pairs, et que cette innovation si grande, qui pourrait avoir des résultats si fâcheux, a surgi dans le sein de la commission de la Chambre des Pairs. Un débat s'engagea sur cet amendement à l'autre Chambre, et cet amendement fut adopté. Et savez-vous, Messieurs, quels ont été les principaux motifs qu'on a invoqués pour faire adopter cet amendement? On a dit: Les ventes faites en justice doivent inspirer la plus grande confiance; d'ailleurs des quittances privées peuvent exister. Il peut y avoir fraude, dol, collusion entre le premier vendeur et l'acquéreur.

Je réponds qu'en matière civile, la fraude et le dol ne se présument pas et qu'ils doivent être prouvés. — Les tribunaux sont là pour réprimer la fraude lorsqu'elle est découverte. — L'intérêt qu'inspire l'adjudicataire est poussé trop loin; il a pu consulter le cahier des charges; il a pu voir depuis quelle époque la propriété est entre les mains du débiteur poursuivi: il n'a eu pour cela qu'à consulter les matrices du rôle. — D'ailleurs si, après l'adjudication, il a voulu remonter à l'origine de la propriété, il a pu obtenir, en se conformant à l'art. 846, Cod. pr. civ., l'expédition des actes de vente et des titres de propriété. — La question se compliquerait encore s'il s'agissait de l'héritier du vendeur et que cet héritier fût mineur. — D'après ces considérations, je ne puis accorder mon vote à une disposition qui viole nos lois civiles, et qui porte une si grave atteinte au droit sacré de propriété.

M. de Kerbertin. En venant soutenir la proposition du gouvernement et l'avis de la commission, je ne me dissimule pas que la question soulevée est très grave. Il s'agit du sort de l'action résolutoire accordée au premier vendeur. — Dans notre droit actuel cette action dure trente ans; elle suivit aux ventes *forcées* comme aux ventes *volontaires.* Si nous remontons plus haut, nous verrons que plusieurs textes du droit romain n'accordaient en ce cas qu'une action personnelle; presque toutes nos coutumes décidaient aussi que l'action résolutoire était purgée par la vente en justice. — Il est néanmoins certain, comme le faisait remarquer tout à l'heure M. Poulle, que, sous l'empire de notre Code civil, l'action du vendeur, en revendi-

cation de la propriété, n'est pas éteinte par la vente forcée. Voudrez-vous maintenir ce principe? Je ne le pense pas.—Lorsqu'une vente a lieu *sous l'autorité de justice*, *après toutes les formalités de publications et autres*, il ne faut pas que la propriété reste encore incertaine, il ne faut pas que celui qui s'est rendu adjudicataire sous la foi publique, puisse être privé plus tard de l'immeuble qu'il a acheté et dont il a payé le prix. Il y a d'autant plus de danger à le permettre que, quoi qu'en ait dit l'orateur auquel je réponds, il serait à craindre que des collusions frauduleuses n'eussent lieu entre le premier vendeur et le saisi. — Rendons ces collusions impossibles en déclarant que la vente forcée purge tout droit résolutoire. — Sans doute il ne doit pas en être ainsi, quand il s'agit d'une vente volontaire, l'acquéreur ne peut se trouver lésé : il est toujours à même de rechercher l'*origine* de la propriété. *Les titres* lui sont nécessairement soumis; il peut demander la représentation des quittances prouvant que l'acquisition première a été soldée. — Mais il n'en est pas de même quand il s'agit d'une vente *forcée*. Le poursuivant n'est pas nanti des titres; les enchérisseurs ne peuvent pas exiger qu'on les leur produise. Ils agissent sous la foi de l'autorité publique. Il serait injuste de laisser la propriété incertaine, et d'exposer l'adjudicataire à l'action en résolution. — D'ailleurs, remarquez que dans le système qui vous est proposé, les droits des vendeurs sont suffisamment garantis. Comme vous le savez, le vendeur a un *privilège*; ce privilège passe avant tous les autres comme avant toutes les hypothèques quelles qu'elles soient. Il est vrai qu'il doit l'inscrire ou provoquer l'inscription d'office par la transcription de son contrat. Mais s'il ne le fait pas, s'il n'a pas pris les garanties, c'est sa faute, s'il n'est pas payé, c'est qu'il n'a pas veillé à ses intérêts.

D'un autre côté, la proposition qui vous est faite lui réserve en outre l'exercice de son action résolutoire si, avant l'adjudication, il en a fait la réserve. La saisie est tellement publique, les précautions prises sont si nombreuses, qu'il est impossible que le premier vendeur n'en ait pas connaissance. — Ainsi de deux choses l'une : ou le vendeur a fait inscrire son privilége; alors il n'a rien à craindre, il sera payé; ou, *par sa faute*, il n'a pas d'inscription, et, dans ce cas-là, il peut encore, jusqu'au jour de l'adjudication, exercer ses droits en résolution du contrat. Il suffit que son action soit intentée avant le jour de l'adjudication de l'immeuble, ou qu'il ait déposé sa déclaration au greffe. — Tant pis pour celui qui, négligeant tous ses intérêts, n'aurait pris aucune de ces garanties. Il ne saurait élever aucune plainte. — Je crois donc que le système du gouvernement et celui de la commission ne présentent aucun danger. Au contraire, dans le système de l'honorable M. Pouile, les droits, les intérêts de l'adjudicataire sont sacrifiés souvent même par des fraudes, par des collusions. Je crois, en conséquence, que nous devons nous hâter d'adopter l'article qui nous est soumis.

M. Lherbette. Je ne prends pas la parole pour défendre l'article, puisqu'il n'est pas attaqué par d'autres orateurs; je me bornerai à de bien courtes observations.— Lorsque l'honorable M. Pouile a dit que c'était une innovation, cela n'est pas parfaitement exact. Déjà une disposition semblable a été introduite dans notre législation. A la vérité, ce n'est pas dans une loi d'intérêt privé, c'est dans une loi d'intérêt général, devant lequel doivent s'incliner les intérêts privés, dans la loi d'expropriation de 1833. Mais la disposition analogue dont je parle a été introduite par le principe sur lequel se fonde l'article que proposent aujourd'hui le gouvernement et la commission, par le désir de lever l'incertitude que le droit résolutoire fait planer sur la propriété. Et même la disposition de la loi de 1833 va beaucoup plus loin que l'article soumis à vos délibérations. Elle est ainsi conçue (art. 19) : — « Les actions en résolution, en revendication, ou toutes autres actions réelles ne pourront arrêter l'expropriation ni en empêcher l'effet. » — Vous voyez qu'il ne s'agit pas seulement de l'action résolutoire pour défaut de paiement du prix; il s'agit encore, ce qui n'a pas lieu ici, de l'action résolutoire pour défaut d'exécution de toute autre condition, il s'agit encore et de droit de revendication et de toutes les réserves de propriété qui auraient été faites sur l'immeuble, comme réserve de servitudes, de droits d'usage, d'habitation, d'usufruit. Il n'est pas question de tous ces droits dans l'article sur lequel vous allez voter, et par des raisons que je crois inutile d'indiquer pour ne point abuser de votre attention.

Vous voyez donc qu'on ne vous demande pas ici d'aller même aussi loin que vous êtes déjà allés dans une loi précédente.—Et n'oubliez pas que ce droit résolutoire du vendeur originaire, qui n'a pu être connu des adjudicataires en justice, subsiste, et fait pla-

ner l'incertitude sur la propriété, comme en convenait M. Poulle, pendant tout le temps nécessaire pour l'accomplissement de la prescription. Et ce temps, est-ce seulement trente ans, comme il le disait? C'est seulement trente ans dans le cas le plus favorable; mais n'a-t-il pas pu exister des causes suspensives de la prescription, des minorités, des interdictions? N'a-t-il pas pu aussi être fait des actes interruptifs de la prescription? Alors, même après un siècle, la prescription peut n'être pas accomplie, et l'action résolutoire être exercée, et contre des adjudicataires successifs et de bonne foi! Je puis vous citer un arrêt de la Cour de cassation du 30 avril 1837, qui admet cette action en faveur d'un vendeur contre un sous-acquéreur, pour une vente primitive faite en 1751, c'est-à-dire après soixante-seize ans! — Je pourrais vous soumettre bien des raisons de fond, bien des considérations, et d'ordre élevé, en faveur de l'article: je les supprime comme inutiles à votre conviction déjà formée.— D'après les dispositions que je crois voir manifestées sur vos bancs, l'admission de l'article n'est pas douteuse. Le vendeur, qui conservera son action résolutoire contre les acquéreurs à l'amiable, la perdra donc contre l'adjudicataire en justice, à moins, dit l'article, que l'action en résolution ou les droits du vendeur, créancier de tout ou partie du prix, n'aient été mentionnés dans le cahier des charges, ou dénoncés au poursuivant avant l'adjudication. — Mais je demande ce qui arrivera, si le vendeur a fait transcrire son contrat d'acquisition, s'il a été pris inscription, et s'il n'a pas été payé? L'acquéreur, même par adjudication forcée, connaîtra les droits du vendeur. Eh bien, ce vendeur ne devra-t-il pas conserver alors non-seulement l'action en paiement du prix en vertu de l'inscription, mais encore son droit résolutoire s'il n'est pas payé?

M. le garde des sceaux. Il viendra à l'ordre.

M. le rapporteur. Il y a là deux choses qu'il ne faut pas confondre: le privilége et l'action résolutoire. — Quant au privilége, il est conservé par la transcription et par l'inscription. Si ces actes ont été faits et régulièrement renouvelés, le privilége est conservé dans son entier malgré l'adjudication; mais si les actes n'ont pas été faits ou renouvelés régulièrement, reste l'action résolutoire. L'action résolutoire sera perdue au jour de l'adjudication, si elle n'a pas été dénoncée avant l'adjudication.

M. Lherbette. Précisément par la raison que donne M. le Rapporteur contre mon observation, je soutiens que cette observation est parfaitement fondée.— On nous dit: le vendeur conservera son privilége, parce qu'il a fait transcrire. Mais s'il a fait transcrire la vente, si l'inscription a été prise, l'adjudicataire ne peut pas dire qu'il n'a pas connu les droits du vendeur. Or, par quelle raison ne voulez-vous pas, en thèse générale, conserver au vendeur son droit résolutoire dans le cas d'adjudication forcée? C'est, dites-vous, dans votre rapport, et effectivement il ne peut exister d'autre raison, parce que l'adjudicataire n'a pu connaître les droits du vendeur. Eh bien, la cause cessant, l'effet ne doit-il pas cesser? Ne devez-vous pas alors conserver au vendeur ses droits tels qu'ils étaient, son action résolutoire comme son action en paiement? (Bruits divers.)— Si la Chambre adoptait cette observation, d'équité comme de droit, je ne ferais pas d'amendement, par la raison que cela me paraît un parti pris de ne pas en admettre. (Murmures.) — Ce que je dis n'a rien de blessant. Dans une loi aussi délicate, dans une réforme aussi large, où il s'agit, non pas seulement de modifications à quelques articles, mais de la refonte de toute une partie du Code de procédure, et où se rencontrent des questions qui ne sont pas familières à tous les députés, il y a une prudence, dont je puis blâmer l'excès, mais dont je respecte les motifs, à ne pas admettre facilement des amendements improvisés, à préférer les renvoyer à la commission. C'est ce dernier parti que je propose pour que la commission, vous rendant compte ensuite de son opinion réfléchie sur mon observation, nous émettions demain un vote avec plus de connaissance de cause.

M. Thil. Je ne suis pas retenu par les craintes et les susceptibilités qui empêchent mon honorable collègue de proposer un amendement; et voici comment je proposerai de rédiger l'article.— Au lieu de ces mots: « A moins que les droits des vendeurs, créanciers de tout ou partie du prix, n'aient été mentionnés dans le cahier des charges, etc. »; je mettrais ceux-ci: « A moins que les vendeurs, créanciers de tout ou partie du prix, n'aient pris inscription pour conserver leur privilége, ou que leurs droits n'aient été, etc.... » — Voilà une rédaction qui met un terme à toute équivoque; car je n'admets pas qu'il ait été dans l'intention du gouvernement de dépouiller le premier vendeur d'une partie de ses droits, lorsque ses droits, lorsque

sa créance de privilégié, sa qualité de vendeur, ont pu être connus du poursuivant et de celui qui voulait se rendre adjudicataire.

MM. Guyet-Desfontaines et Thil demandent le renvoi à la commission.

M. le ministre des travaux publics. Je monte à la tribune pour supplier la Chambre de vouloir bien soumettre cette disposition à un nouvel examen de la commission (C'est juste!) — Je crois qu'il a été dans la pensée de la commission d'aller plus loin que n'irait l'amendement de M. Thil, et voici par quelle considération elle aurait été déterminée. — Il y a dans la pratique un grand abus, comme l'ont fait observer successivement MM. Lherbette et Thil. Il est certain que le vendeur non payé de son prix a une double action : le privilége de vendeur et l'action résolutoire. — Qu'arrive-t-il ? Le vendeur, ainsi doté par la loi du droit de prendre sur le prix à provenir de l'adjudication et par privilége ce qui peut lui rester dû, ou bien de briser le contrat en faisant rentrer la propriété dans ses mains, abuse de cette situation ; et c'est à cela que, dans le système de la commission, on a voulu obvier.

Il en abuse, et voici comment : — il laisse adjuger ; il ne s'explique pas ; il produit ensuite dans l'ordre sous la réserve de ses autres droits. — Il est ou il n'est pas colloqué. S'il trouve un rang utile, tout est consommé, et la propriété demeure aux mains de l'adjudicataire. Si, au contraire, par un motif quelconque, son privilége ne lui suffit pas pour trouver un rang utile dans le prix, alors il réveille son action résolutoire, il détruit ainsi, non-seulement la procédure d'adjudication, mais encore la procédure d'ordre, et il jette dans une confusion étrange tous les intérêts. — Il y aurait un moyen à chercher (je ne dis pas que le projet du gouvernement et de la commission soit trouvé meilleur) pour le contraindre, si l'on veut respecter la condition du vendeur à ce point de laisser subsister dans ses mains à la fois le privilége et l'action résolutoire, pour le contraindre à exercer dans un temps utile son option de manière à ce que la propriété ne soit plus révoquée, lorsque déjà on aura traversé la procédure d'adjudication et la procédure d'ordre. — Je ne prends pas sur moi de défendre la rédaction de la commission dans le sens que je lui attribue. Je ne combats pas non plus directement et dès à présent l'amendement de M. Thil, mais je supplie la Chambre de permettre que la commission examine de nouveau cette question. (Appuyé !) (le renvoi est prononcé.)

M. Lherbette. Tout à l'heure j'ai eu l'honneur de vous lire un article de la loi de 1833. Lorsque nous avons proposé cet article, je dis nous, parce que c'est moi qui ai le premier levé la question, et proposé une disposition dont le fond a été adopté, notre intention a été de faire un premier pas dans une carrière nouvelle, et c'est ainsi que je m'expliquais : — « Adoptez ma proposition dans cette loi, où elle sera le germe qui, fécondé par le temps, se développera ensuite dans toute la législation sur la transmission des biens... » — Ma proposition fut renvoyée, comme aujourd'hui l'article 717, à la commission, dont l'honorable M. Martin était rapporteur ; et la commission, outre d'autres modifications, ajouta un second paragraphe ainsi conçu : — « Le droit des réclamants sera transporté sur le prix, et l'immeuble en demeurera affranchi. » — Je n'adopte pas complètement ce paragraphe, parce que j'avoue que je ne le comprends pas très bien, que je ne me rends pas bien compte d'un droit résolutoire transporté sur un prix. Mais j'adopte le principe qui consiste à conserver le plus possible les droits au vendeur sans lésion pour l'adjudicataire. Et je demande, dans votre esprit, qu'arrivera-t-il si le vendeur n'a pas fait transcrire, s'il n'a pas été pris d'inscription, si son action en résolution ou ses droits comme créancier de tout ou partie du prix n'ont pas été non plus mentionnés au cahier des charges, ni dénoncés au poursuivant avant l'adjudication ? Ne pourra-t-il pas encore, après cette adjudication, quand l'ordre sera ouvert, venir exercer ses réclamations sur le prix ? Ne le pourra-t-il pas dans le cas d'expropriation privée comme il le peut, d'après la loi de 1833, dans le cas d'expropriation pour cause d'utilité publique ? Je demande quelle a été à cet égard l'intention de la commission.

M. Thil. Avec l'inscription, il conservera son privilége.

M. Lherbette. On me répond qu'avec l'inscription le vendeur conservera son privilege ; mais je demande ce qui arrivera s'il n'a pas antérieurement fait transcrire, et s'il n'a pas été pris d'inscriptions.

M. Thil. Je dis qu'avant de se présenter à l'ordre le vendeur peut prendre inscription.

M. Berger. Il n'y a plus rien en discussion, on a tout renvoyé à la commission.

M. le Président. Je ferai observer que la commission elle-même demande que

l'observation de M. Lherbette lui soit renvoyée pour être examinée lors de la rédaction définitive de l'article. — J'annonce aussi qu'il y aura lieu à renvoyer, par cela même, à la commission un amendement proposé par M. Vavin. Ce n'est qu'un paragraphe additionnel, qui ne change rien au système de la commission, mais qui ajoute : « Le poursuivant, dans les cas où cette dénonciation aura été faite, sera tenu, à peine des dommages et intérêts, d'en faire aussi, avant l'adjudication, mention, soit dans le cahier des charges, soit à la suite. » — M. Ressigeac a l'intention de proposer un amendement ; je l'engage à le faire connaître.

M. Ressigeac. Mon amendement est conçu en ces termes : — « Sont exceptées des dispositions ci-dessus, les actions en résolution appartenant aux mineurs, aux interdits et aux femmes mariées sous le régime dotal. »

M. le Président. La commission l'examinera. Il y a toujours un grand avantage lorsqu'un renvoi à la commission est prononcé, à ce que chacun présente ses idées et ses amendements, pour qu'on ne soit pas obligé d'ordonner un deuxième renvoi. Ainsi l'art. 717 et les divers amendements qui ont été proposés sont renvoyés à la commission, qui examinera et aura tel égard que de raison aux observations qui ont été faites.

(S. du 15 janvier, M. du 16.)

M. le Président. J'invite la commission à s'expliquer sur la nouvelle rédaction proposée de l'art. 717.

M. Matter, *au nom de la commission.* La commission a modifié l'art. 717. Je vais d'abord en donner lecture à la Chambre, et j'exposerai ensuite les motifs qui l'ont engagée à modifier sa première pensée. — « L'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant au saisi. — Néanmoins, l'adjudicataire ne pourra être troublé dans sa propriété par aucune demande en résolution fondée sur le défaut de paiement du prix des anciennes aliénations, à moins qu'il n'ait été passé outre à l'adjudication, nonobstant la notification faite au tribunal, devant lequel se poursuit la vente d'une demande en résolution. — Dans le cas où la demande en résolution sera notifiée, comme il est dit ci-dessus, la poursuite sera suspendue, sauf au poursuivant à intervenir dans l'instance en résolution pour fixer le délai dans lequel elle devra être mise à fin. » — Vous apercevez facilement, Messieurs, les changements qui existent entre la nouvelle rédaction et celle qui avait été adoptée par la Chambre des Pairs, et portée dans le premier projet de la commission. — Le principe admis par la Chambre des Pairs et par la commission, et qui ne paraîtrait pas souffrir de contradiction, était que l'action en résolution de la part d'un vendeur précédent ne pouvait avoir d'effet contre l'adjudicataire qu'autant que les droits auraient été réservés dans le cahier des charges ou par une signification quelconque, ou par une demande antérieure, également connue de la part du poursuivant et des créanciers. — Le nouvel article, ou plutôt la nouvelle rédaction de la commission, ne déroge en rien au principe admis par la Chambre des Pairs et par votre commission; seulement, au lieu d'autoriser la demande en résolution après l'adjudication, dans le cas où il n'existe que de simples réserves, la commission a pensé devoir trancher la difficulté et prendre un moyen pour terminer la poursuite, et mettre à fin toute discussion qui empêcherait ces poursuites d'avoir lieu. Elle a mis de côté le système des réserves, en pensant qu'il était tout aussi facile au vendeur primitif d'exercer les droits comme de les réserver; elle a pensé, en second lieu, que c'était une véritable plaisanterie que de demander l'adjudication d'un immeuble saisi, lorsque le cahier des charges contiendrait, de la part du vendeur poursuivant, une réserve de former une demande en résolution postérieurement à l'adjudication. Effectivement, il faudrait être insensé pour aller se porter adjudicataire, lorsqu'il résulterait du cahier des charges que si le vendeur ne trouvait pas dans le prix une somme suffisante pour être payé, l'adjudicataire pourrait être évincé de sa propriété par une demande en résolution.

D'un autre côté, il était entièrement illégal que lorsqu'une demande en résolution était formée contre le saisi, que lorsque le poursuivant connaissait cette demande en résolution par des notifications, la justice pût adjuger à un autre la propriété qui n'appartenait pas au saisi et se trouvait revendiquée justement par l'ancien propriétaire. — Cependant, comme il était nécessaire d'arriver à l'adjudication, pour donner au moins quelque vitalité à la poursuite en matière d'expropriation, il fallait, une fois la difficulté prévue, la trancher, et le seul moyen était celui de la déshérence

Jamais on ne trompe le justiciable chaque fois que la loi prévoit les déchéances qu'il peut encourir; on ne le trompe que lorsque le législateur manque de courage, de résolution pour trancher les difficultés qu'il prévoit, par la loi même, et qu'il les laisse à l'arbitraire du juge; on juge au midi d'une autre manière qu'au nord, et la Cour de cassation elle-même, dont, comme magistrat, je respecte les arrêts, ne se décide pas toujours de la même manière. — Il faut que la loi s'explique catégoriquement, et nul alors ne peut se plaindre. Si le vendeur ne conserve pas ses droits, il n'aura à s'en prendre qu'à lui-même, ce sera sa faute s'il a méconnu la loi ou s'il a négligé de s'y soumettre. — La commission a admis, comme la Chambre des Pairs, que toutes les fois que l'adjudication en matière d'expropriation serait prononcée, le vendeur primitif ne pourrait exercer l'action résolutoire qu'autant que des réserves auraient été faites dans le cahier des charges.

La commission va plus loin : elle veut que toutes les fois que la demande en résolution aura été formée avant la poursuite ou pendant la poursuite, le vendeur soit tenu de la faire connaître au poursuivant. — Alors la poursuite sera suspendue, parce qu'il faudra donner avant tout au vendeur qui exerce ce droit, la puissance d'en tirer tout l'avantage légal. Voici donc ce que l'article admet. — On s'est étonné de ce que la commission ne s'était pas expliquée sur le cas où le vendeur aurait pris une inscription conservatrice de son privilége. — Mais, lorsque le vendeur est inscrit soit par suite de la transcription du contrat, soit par l'inscription qu'il a prise lui-même, il faut de toute nécessité que le poursuivant lui notifie la saisie, ainsi qu'aux autres créanciers inscrits. Dès ce moment, la poursuite devient commune à tous.

Ce principe, vous l'avez encore admis dans la loi sur laquelle vous avez à statuer définitivement. — Et vous l'admettez tellement que lorsque la saisie a été dénoncée, vous ne permettez plus au saisissant de s'arranger avec la partie saisie. Vous voulez, au contraire, qu'il n'y ait arrangement possible entre eux, qu'autant que le saisi versera à la caisse des consignations, non pas seulement ce qui est dû au saisissant, mais ce qui est dû à tous les créanciers. Ainsi donc, à partir de cette époque, la poursuite devient commune à tous les créanciers inscrits. — Si la poursuite est commune à tous les créanciers, l'effet de la poursuite est également commun; donc, l'adjudication devient commune au vendeur primitif comme à tous les autres. — Si l'adjudication lui est commune comme à tous les autres, il est assimilé au poursuivant, il devient, comme le poursuivant, garant de la vente qui a été faite; et, non-seulement il ne peut attaquer cette vente, sous aucun rapport, mais il ne peut pas demander la résolution. Il serait trop contraire au droit qu'un vendeur pût demander la résolution quand il aurait consenti à la vente, soit directement, soit indirectement. Quand il y aurait consenti par la force de la loi, il est évident qu'il faut qu'il exécute le contrat, et qu'il se fasse colloquer par privilége, attendu qu'il est vendeur. Là se borne son droit. — Si, au contraire, il n'est pas inscrit, s'il a oublié de prendre inscription, ou s'il n'a pas voulu la prendre, il ne lui reste alors que le moyen de la résolution; non pas qu'il ne puisse pas prendre inscription jusqu'à la fin des poursuites, mais je suppose qu'il ne lui reste que la demande en résolution. L'exercera-t-il après l'adjudication? Mais alors, vous empêchez toutes sortes de ventes; il n'y a que les personnes qui veulent avoir le bien des autres sans le payer sa valeur et qui tentent toutes les chances, qui puissent devenir adjudicataires. Mais un homme honorable, qui veut payer la chose et la conserver, ne se rendra pas adjudicataire, dans la crainte d'une demande en résolution. Quand le législateur dépouille le débiteur de ce qui lui appartient pour payer ses créanciers, il faut qu'il prenne toutes les mesures légales possibles pour que le bien saisi soit vendu autant que possible à sa véritable valeur. — Eh bien, il n'y a d'autre moyen, pour que le bien des saisis se vende son prix, que d'écarter les nombreuses difficultés qui peuvent survenir après l'adjudication, et troubler l'enchérisseur qui veut devenir adjudicataire.

On a donc pensé que le vendeur, par suite du privilége qui lui est accordé, devait surveiller son gage; qu'il était impossible qu'au milieu d'une poursuite en expropriation qui a une grande publicité, il ne connût pas cette poursuite, et ne veillât pas à conserver ses droits. Alors on a pensé qu'il était de son devoir de faire connaître ses droits et de les exercer avant qu'on eût prononcé l'adjudication; et c'est pour cela que la commission a pensé qu'il fallait bien, pour que le vendeur conserve après l'adjudication son droit résolutoire, que la demande eût été formée antérieurement à l'adjudication, et pour ne pas mettre le poursuivant dans la nécessité de faire des frais inutiles, la commission a exigé que la demande en résolution fût notifiée au

poursuivant et même au greffier; car un poursuivant qui n'aurait pas de responsabilité pourrait ne pas faire connaître la notification, et exposer l'adjudicataire à un procès après l'ordre terminé. — Si, au contraire, le premier vendeur ne satisfait pas à cette obligation, il est déchu de la demande en résolution par le fait de l'adjudication, et qui plus est, s'il n'a pas conservé son privilége par l'inscription, il peut être déchu de toute espèce de droit sur le prix. — On dira peut-être que c'est aller trop loin que de détruire ainsi le droit réel d'un ancien propriétaire; oui, c'est aller loin; mais ouvrez le Code, et vous verrez si, dans cent circonstances différentes, vous n'allez pas encore plus loin. Vous avez imaginé, pour la tranquillité des personnes, d'établir cette iniquité légale qui dépouille tout le monde par la prescription trentenaire, qui enlève jusqu'aux droits les plus saints et les plus sacrés. Vous l'avez fait pour servir tous les justiciables, et vous l'avez appelée la patronne du genre humain! (Mouvement.) — Vous avez établi des centaines de déchéances et de prescriptions; il y a des prescriptions d'un an; il y en a de cinq ans, de dix ans, il y en a de toutes sortes : est-ce que ce ne sont pas des déchéances? Celui qui néglige d'exiger les intérêts d'une somme prêtée les perd, parce qu'il a ménagé ses débiteurs. La déchéance légale ne nuit qu'aux négligents. Tout homme qui connaît la loi, et chacun doit la connaître, peut éviter les effets de la déchéance; car, à partir du jour où la loi sera promulguée, le propriétaire qui aura vendu veillera à ses intérêts; ou bien il se fera inscrire; ou, pendant la poursuite il formera sa demande en résolution; et il aura soin, dans son hypothèque, de conserver son droit sur le prix de la vente, si, plus tard, il oublie de former après l'échéance du paiement du prix, une demande en résolution, et de la signifier; ainsi, vous ne lui aurez fait aucun tort.

On plaint beaucoup le vendeur primitif de ce qu'il ne peut plus former une demande en résolution, lorsque le bien vendu n'aura pas produit un prix suffisant pour solder la somme à lui due; mais, en ce cas, on ne lui fait pas un grand tort. — Je suppose qu'un bien ait été vendu 100,000 fr.; on le saisit, on le met aux enchères : il peut être adjugé pour le prix de 60,000 fr. Dans ce cas, le vendeur ne touchera que ces 60,000 fr. au lieu de 100,000 fr., s'il a conservé son privilége par son inscription, et s'il est déchu de l'exercice de son droit résolutoire. Mais, dans ce dernier cas, il lui est loisible de pousser l'enchère jusqu'à 100,000 fr.; si elle est poussée au delà, il sera payé; dans le cas contraire, il sera adjudicataire; et, comme 100,000 fr. sont dus, il n'aura pas un sou à donner aux créanciers. Mais, dit-on, il aura à payer les frais de poursuite. (Réclamations.) — (*Une voix.* Et les droits de citation ?)

Je prierai mon honorable interrupteur de dire si l'on obtient pour rien la résolution d'un contrat. J'ai vu passer bien des demandes en résolution, et je n'en ai pas vu une qui n'ait donné lieu à des frais considérables. — L'acquéreur ne se laisse pas dépouiller sans se débattre; il élève incidents sur incidents, et les frais sont toujours les mêmes que ceux actuels de l'expropriation. Quand même il y aurait peu de frais dans la poursuite d'expropriation, serait-ce un motif de rejeter l'article de la commission, qui n'a d'autre but que d'arriver plus certainement à l'adjudication, et d'empêcher la vente à vil prix de l'immeuble saisi.—Quand le législateur donne au créancier le droit de faire vendre judiciairement le bien de son débiteur, il doit avoir pour but, 1° que la poursuite arrive à fin; 2° que la propriété saisie soit adjugée à un prix réel. Pour arriver à ce but, il faut écarter les réserves qui peuvent inquiéter les enchérisseurs. C'est ce que fait la commission par sa nouvelle rédaction.

(M. le président relit la nouvelle rédaction de l'art. 717 que propose la commission.)

M. Lherbette. Messieurs, la question a été discutée hier à fond, et je ne veux pas revenir sur ce qui a été dit. Je ne dirai que fort peu de mots.— J'ai été le premier qui ai demandé la suppression du droit résolutoire, en cas d'expropriation : c'était dans la loi de 1833 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, où elle a été admise; et je soutiens le même système dans la loi d'expropriation privée qui est discutée en ce moment. Mais on va bien au delà de ma pensée; on oublie complétement l'intérêt du vendeur pour ne voir plus que celui de l'adjudicataire, et je crois devoir alors prendre la parole pour demander que l'on tienne la balance égale entre ces deux droits. — Je ne comprends pas parfaitement le système de la commission; il n'est pas conséquent : elle va trop loin ou elle ne va pas assez loin. Que veut-elle, en effet ? Elle veut que le vendeur primitif perde, excepté dans des cas très restreints, le droit résolutoire qu'il a en cas de non-paiement du prix. Et par quelle raison le veut-elle ? Par la raison, donnée dans son rapport, que l'adjudicataire n'a pu con-

naître ce droit. Cette perte du droit, je la lui accorde, et je l'ai sollicitée comme elle, avant elle, pour le cas où l'adjudicataire n'a pu avoir connaissance de l'existence du droit. Mais lorsque le vendeur a manifesté ce droit, la raison d'ignorance cesse pour l'adjudicataire, et l'effet doit cesser avec la cause, et le droit du vendeur doit subsister. C'est d'équité, c'est de bon sens; et la commission va trop loin en supprimant aussi, dans ce dernier cas, le droit du vendeur. — Mais le veut-elle? veut-elle supprimer le droit résolutoire pour non-paiement, même après que le créancier aura employé tous les moyens possibles pour faire connaître l'existence, même quand l'adjudicataire n'aura aucun motif pour alléguer l'ignorance, et cela, dit-elle, pour faire cesser toute incertitude sur la propriété transmise à l'adjudicataire? Alors la commission ne va pas assez loin. Il lui faut, pour faire cesser toute incertitude sur la propriété, ne pas se borner à supprimer le droit résolutoire pour non-paiement; il lui faut supprimer tous les autres droits résolutoires qui subsistent pour d'autres causes, pour inexécution des autres conditions, les autres droits résolutoires stipulés dans le contrat. (*Une voix.* Lesquels?)

Il y a le droit résolutoire pour cause de non-paiement; il est réglé par l'art. 1654, C. civ., spécial à la vente; c'est le seul auquel l'article que nous discutons ait trait: mais il y a aussi les droits résolutoires pour défaut d'exécution de toute clause du contrat: ils sont réglés par un article du titre général des obligations, par l'article 1184 du même Code. — Ce n'est pas tout; il lui faut encore supprimer tous les autres droits réels qui peuvent frapper sur le bien. Il lui faut supprimer et le droit rescisoire pour lésion d'au delà des 7/12 de la valeur, et les droits de revendication d'un véritable propriétaire dont le bien aura été vendu à son insu; et le droit révocatoire de la femme mariée sous le régime dotal, dont l'immeuble a été vendu hors des cas permis par la loi; et tous les droits résultant de réserves de propriété, les droits réservés d'usufruit, d'usage, d'habitation, de servitudes. Il lui faut, en un mot, mettre à néant les conditions du contrat primitif, tous les droits de vendeur, de propriétaire, tous les droits quelconques sur l'immeuble. — Il y a une différence, disait la commission, entre tous ces droits et le droit résolutoire pour non-paiement, c'est que les propriétaires de ces droits n'ont pu les manifester par aucune formalité prévue dans notre droit; que dès lors ils n'ont encouru aucun reproche; qu'ainsi ils ne doivent souffrir aucun tort, tandis que le vendeur pouvait maintenir son droit par l'inscription de son privilége. D'abord, ce n'est pas parfaitement exact: l'inscription du privilége ne conserve que le privilége pour le paiement, et non le droit résolutoire pour non-paiement. Mais n'importe; je passe par dessus cette inexactitude, et je vous dis: Puisque vous fondez votre différence uniquement sur ce que le vendeur est blâmable de n'avoir pas fait connaître son droit, puisque vous le frappez uniquement à cause de cette négligence, n'appliquez pas la peine là où la faute n'existe pas; maintenez son droit quand il l'a fait connaître, quand il a pris toutes les précautions pour que l'adjudicataire, averti à temps de ce droit, n'ait pas à alléguer l'ignorance.

Vous êtes préoccupés, et avec raison, du désir d'éviter les fraudes, de la part du vendeur. Je ne dissimule pas que quelquefois il peut y avoir des fraudes. Il est arrivé qu'après qu'un vendeur avait été payé, le saisi, d'accord avec lui, a supprimé ses quittances; que le vendeur a laissé clore l'ordre, payer d'autres créanciers, et est venu ensuite réclamer la résolution pour non-paiement. M. Persil, rapporteur de la Chambre des Pairs, a signalé cette fraude, et a dit qu'il était heureux de pouvoir citer un membre de la commission qui avait été victime d'une telle connivence. Il n'a pas dit si ce membre de la commission se trouvait aussi heureux d'avoir été mis dans le cas de servir d'exemple. (On rit.) Mais remarquez d'abord que cette suppression frauduleuse des quittances peut avoir lieu non pas seulement quand le vendeur intente l'action résolutoire, mais aussi quand il intente l'action en paiement. Eh bien, cette action en paiement, la supprimerez-vous d'une manière générale, pour empêcher la fraude dans un cas particulier? Évidemment non; et il n'y a pas plus de raison pour que vous supprimiez l'action résolutoire. Vous devez vous borner, dans un cas comme dans l'autre, à laisser celui qui est trompé poursuivre par l'action en fraude. C'est la règle générale. Mais aller supprimer des droits, de peur qu'on ne les réclame en fraude, c'est ce qui n'est jamais tombé dans l'esprit d'un législateur. — Cependant je conçois votre sollicitude, je reconnais que vous devez obvier à ce cas où un vendeur laisse clore l'ordre et intente ensuite son action résolutoire contre l'adjudicataire qui a payé son prix. C'est le seul cas dangereux pour cet adjudicataire. Or, ce danger, j'y obvie par un amendement, que je dépose, dans le sens des observations que j'ai eu l'honneur

de vous soumettre hier, et qui ont amené cette discussion; amendement par lequel je n'accorde le droit résolutoire au vendeur que jusqu'à la clôture de l'ordre. — C'est à cela qu'il faut vous borner; vous évitez tous les inconvénients; vous empêchez la fraude, nuisible à l'adjudicataire, et vous maintenez, sans nuire à l'adjudicataire, les droits du vendeur primitif, droits respectables, et qu'il ne faut pas sacrifier, lorsqu'on n'a à lui adresser aucun reproche de négligence, lorsqu'il les a manifestés de manière que personne ne pût en alléguer ignorance.

M. Croissant. A la séance d'hier, l'honorable préopinant a dit ce qu'il vient de répéter devant la Chambre. Il trouve étonnant que quand le vendeur, privilégié sur le prix de son immeuble, a pris une inscription, ou lorsque celle-ci résultera de la transcription du contrat, on ne maintienne pas en sa faveur, et en même temps, l'action résolutoire. Il comprend parfaitement que quand il n'y a pas eu d'inscription formée, ni d'action résolutoire intentée, l'immeuble doit passer franc de toutes charges du chef de ce vendeur entre les mains de l'adjudicataire; mais il dit que lorsque le vendeur a fait connaître son droit hypothécaire, il a par là même et par la force des choses, fait connaître son droit résolutoire, et qu'il pourra l'exercer quand bon lui semblera.— Je dis que cela n'est pas possible, et que la loi ferait courir à l'adjudicataire les dangers que tout le monde, dans cette enceinte, paraît disposé à empêcher, si elle conservait au vendeur primitif le droit, en quelque sorte indéfini, que l'honorable préopinant veut lui conserver.— Je crois que la rédaction de la commission est de nature à satisfaire tous les intérêts.

Vous le savez, le vendeur d'un immeuble a deux actions, celle hypothécaire et celle en résolution. Eh bien, voulez-vous conserver cette dernière après l'adjudication, ou bien voulez-vous que, quand l'action n'aura pas été intentée, l'immeuble soit affranchi de ce droit? Il faut choisir. L'honorable M. Lherbette doit comprendre que si le vendeur primitif n'a pas exercé cette action résolutoire avant la vente, il faut nécessairement que l'adjudication transmette à l'adjudicataire des droits entiers et incommutables; autrement l'adjudicataire ne paierait pas son prix, et il faudrait attendre indéfiniment l'action résolutoire. D'ailleurs, en formant une inscription, et sans recourir soit avant, soit pendant la poursuite, à aucune action résolutoire, le vendeur primitif me paraît avoir opté pour son droit d'hypothèque sur le prix, et avoir renoncé à l'autre action. D'où je conclus qu'il y a nécessité que cette action soit intentée avant l'adjudication. — Puisque je suis à la tribune, je vais répondre à une objection faite hier par l'honorable M. Ressigeac. Il voudrait que le droit des femmes, que le droit des mineurs, pour l'action résolutoire, fussent réservés. (Interruption.) — (*Plusieurs voix.* C'est une autre question.) — Vous avez raison; M. Ressigeac n'ayant rien formulé à cet égard, j'attendrai.

M. Thil. Messieurs, je m'applaudis de l'amendement que j'ai proposé hier, et qui a été renvoyé à la commission, parce que la commission, au moyen de la nouvelle rédaction maintenant en discussion, explique, dit-on, sa pensée; mais l'explique de telle manière qu'on ne reconnaît plus l'article voté par la Chambre des Pairs. — Que résulte-t-il de cet article, dont, sauf quelques modifications peu importantes dans le style, le gouvernement et la commission ont proposé l'admission? Que le privilége du vendeur, quant à la clause résolutoire, ne serait pas éteint lorsque le vendeur ancien aurait fait connaître le privilége, lorsque, avant l'adjudication, on aurait su que la chose saisie réellement avait appartenu à un précédent propriétaire qui n'était pas encore payé, et qui, aux termes du Code, avait droit, suivant les circonstances, ou de réclamer sur le prix son paiement par privilége, ou de demander la résolution de la vente. — Si l'on consulte la discussion qui a eu lieu à la Chambre des Pairs, si l'on veut bien lire le rapport remarquable de mon honorable collègue M. Pascalis, que voit-on? Que c'est cette pensée qui a toujours dominé. —Si on a porté atteinte aux droits du vendeur, ç'a été uniquement pour faire respecter la foi publique, c'est-à-dire pour le cas unique où ces droits n'étaient pas connus avant l'adjudication.

Dans le cas où cette première observation serait contestée, soit par quelques-uns de mes honorables collègues, soit par un membre du gouvernement, je pourrais de suite la justifier en donnant lecture de la première rédaction de la commission et de l'article qui avait été adopté par la Chambre des Pairs.

M. le ministre des trav. publ. Cela ne fait pas matière à contestation.

M. Thil. Bien; à cet égard, nous sommes donc parfaitement d'accord. On a fait depuis hier un pas immense, Messieurs; car on ne dépouille plus seulement le vendeur d'un droit considéré jusqu'à ce moment comme sacré, lorsqu'il n'aura donné

aucune connaissance de son privilége, mais on veut encore lui ravir ce droit, alors même que le public ne peut pas être trompé, lorsque qui que ce soit ne peut être induit en erreur, lorsqu'en un mot, le poursuivant, les créanciers inscrits, et ceux qui se rendent adjudicataires, traitent en connaissance de cause.—C'est une disposition bien grave, que celle qu'on vous propose d'accueillir.

Suivant la première rédaction, s'il y avait demande en résolution, s'il y avait un dire inscrit au cahier des charges, s'il y avait une notification quelconque faisant connaître le droit du vendeur, ce droit était respecté. — Par la rédaction nouvelle, au contraire, il faut toujours et nécessairement que l'action résolutoire soit intentée avant l'adjudication.

Comment ! si le vendeur, aux termes de son contrat, ne pouvait pas encore exiger le paiement du prix; s'il lui était impossible d'intenter utilement, à un jour donné, une action résolutoire, il se trouverait privé du bénéfice de la clause résolutoire! — Admettons que le prix soit exigible, que la demande en résolution puisse avoir lieu, l'article proposé obligerait le vendeur à ne laisser aucun répit, et à former brusquement son action! —Qu'y aurait-il donc de salutaire dans un tel article, et quel motif d'intérêt public pourrait porter la Chambre à l'accueillir, et à consacrer ainsi la nécessité pour le vendeur, de recourir aux tribunaux dès qu'il y aurait une saisie réelle ?

M. Croissant. Ou de faire des réserves.

M. Thil. Cela était ainsi dans la première rédaction, mon cher collègue, mais tout est changé. En effet, ce qui résulte de la rédaction nouvelle, c'est la nécessité d'intenter une demande en résolution avant l'adjudication. — L'article de la Chambre des Pairs faisait mention, à la vérité, de demande en résolution; mais il parlait ensuite d'insertion dans le cahier des charges et de notification antérieure à l'adjudication, et de nature à faire connaître que le vendeur n'était pas payé, et pourrait intenter l'action résolutoire. — Que veut-on maintenant ? une action, et on répudie tous les autres moyens de donner de la publicité au privilége du vendeur. — On ne s'arrête pas là. Non-seulement on autorise le saisissant à intervenir, mais on lui donne le droit de faire fixer le délai pour le jugement. Il y a véritablement luxe de rédaction et de précaution contre le vendeur, qui s'est mis cependant à découvert et qui a publié son privilége ; contre le vendeur qui, suivant toutes les législations, peut reprendre son bien si on ne le paie pas, car il ne s'en est dessaisi que sous la condition de paiement! — Je conçois, malgré l'énergie du Code civil, sur la clause résolutoire, qu'on exige quelque chose du vendeur, dans l'intérêt des tiers, qui se rendent adjudicataires, qui sont dans l'impossibilité de connaître les actes antérieurs et de se mettre sur leurs gardes. Mais je ne puis admettre de dérogation au principe, lorsque le vendeur est connu, que son contrat est notifié, que tout le monde sait que le prix de la vente n'est pas payé.

M. le garde des sceaux. Je viens, au nom du gouvernement, soutenir la nouvelle rédaction de la commission. Je ne crois pas que nous méconnaissions les principes et que nous enlevions au vendeur son droit fort légitime de résolution, dans le cas de non-paiement du prix.

Permettez-moi de vous soumettre quelques observations. — Aujourd'hui un vendeur n'est pas payé ; l'immeuble passe dans plusieurs mains, par suite des contrats ou volontaires, ou judiciaires. Les différents acquéreurs ont ignoré la vente primitive; ils ont payé, mais ils peuvent être dépossédés par suite de l'exercice que fait le vendeur primitif de son droit résolutoire. Voilà l'état actuel des choses. Eh bien, tous les bons esprits ont été frappés des inconvénients attachés à ce système. Et je dirai que, depuis que le Code civil a été entendu et appliqué de cette manière, il y a eu, de la part de tous les jurisconsultes, des réclamations contre cette étendue des droits du vendeur. Cet état de choses laisse donc beaucoup à désirer, et nous devons savoir gré à la commission de la Chambre des Pairs, d'avoir profité de l'occasion qui se présentait pour apporter en cette partie, une modification à la législation. — Maintenant, quelle doit être cette modification ? Vous connaissez la première rédaction de votre commission ; mais on a pensé avec raison qu'elle n'allait pas assez loin, ou plutôt que les difficultés ne recevaient pas une solution assez nette, assez précise : d'où venait ce vague ? C'est qu'on ne s'était pas placé dans quelques-unes des hypothèses qui peuvent faire naître le cas d'application de l'article de la commission tel qu'il a été proposé dans le rapport. — C'est qu'on a dit que du moment où le vendeur avait fait connaître son droit, avait fait des réserves, une notification quelconque, et que le poursuivant avait été averti qu'il existait une vente antérieure dont le prix n'avait

pas été payé, le vendeur alors restait dans la plénitude de ses droits, et qu'il pouvait, à quelque époque que ce fût, faire résoudre le contrat et l'adjudication subséquente. — Les observations qui ont été présentées hier m'ont convaincu que la commission n'atteignait pas complétement le but qu'elle se proposait; car enfin, supposons qu'au milieu d'une poursuite en saisie immobilière, un vendeur antérieur vienne faire connaître que son prix reste encore dû; supposons qu'il se borne à cette simple déclaration; d'après la rédaction première de la commission, il faut le reconnaître, le vendeur ayant mis au jour la vente primitive et les droits qui en découlent à son profit, pourra parvenir à la résolution de la vente. Mais qu'arrivera-t-il si le vendeur prend seulement acte de son droit et se borne à des réserves? Il arrivera que le poursuivant, tant soit peu soigneux des intérêts dont il s'est constitué le mandataire, s'arrêtera. Et comment marcherait il? Quel est donc l'individu qui se rendra adjudicataire sérieux là où il y a menace d'éviction? personne ne se présentera; et vous faites cependant une loi dont le but, en attirant les enchérisseurs, est de faire atteindre aux immeubles un prix véritable. Messieurs, dans ce cas, et à raison de la réserve qui aura été faite, il n'y aura pas d'individu assez imprudent pour se rendre adjudicataire. (C'est vrai! c'est vrai!)

Supposons cependant qu'il se rende adjudicataire, il arrivera un ordre; mais le vendeur primitif n'a fait que des réserves, il n'a fait qu'annoncer son droit; il n'a pas fait inscrire son titre, il n'est donc pas créancier inscrit, alors il ne sera pas colloqué, et l'adjudicataire paiera son prix aux créanciers colloqués; il paiera en présence de cette menace d'éviction qui a précédé l'adjudication: c'est impossible, et cependant si vous voulez qu'on marche malgré les réserves il faut aller jusque-là. — Le système de la commission avait donc un immense inconvénient, et cet inconvénient était d'autant plus grand que c'est une question de savoir si l'adjudicataire, qui a ignoré une vente antérieure et qui a payé son prix à des créanciers utilement colloqués, a un recours contre ces créanciers en remboursement des sommes qu'il a payées.

Il y avait donc quelque chose de bien fâcheux dans la rédaction de la commission, ou plutôt dans cette idée que, par cela seul que le vendeur antérieur faisait connaître son droit, il pouvait en subordonner l'exercice au gré de sa volonté, sans que l'adjudication n'en eût pas moins lieu avec toutes ses suites. — Ces inconvénients frappent au premier coup d'œil. Il fallait y remédier. Je l'avoue, le remède est énergique: mais, remarquez-le bien, le vendeur n'est pas privé de l'exercice de son action, et c'est sur ce point que j'insisterai. La nouvelle rédaction de la commission a seulement pour objet de mettre l'ancien vendeur en demeure d'exercer cette même action à une époque fatale.— Je ne parle pas du cas où le vendeur a gardé un silence complet, où il ne peut invoquer ni transcription du contrat, ni inscription, ni déclaration au cahier des charges. Tout le monde dans ce cas est d'accord: il avait un droit: il ne l'a pas fait connaître; il a été négligent; il doit être frappé de déchéance. L'adjudication a lieu, c'en est fait; l'ancien vendeur a perdu tous droits antérieurs sur la chose vendue; ainsi, dans cette première hypothèse, pas de difficulté.

Une autre hypothèse peut se présenter, la voici: le vendeur a fait transcrire son contrat; évidemment l'inscription de son privilége aura suivi cette transcription, ou il n'a pas fait transcrire, mais il a pris inscription pour la conservation de son privilege, et par conséquent le poursuivant ne pourra ignorer qu'il y a une inscription qui grève les biens mis en vente. Qu'arrive-t-il? A une certaine période de la poursuite, le poursuivant est obligé de faire notifier la saisie à tous les créanciers inscrits, et par conséquent le vendeur primitif, originaire, sera frappé de cette notification, tout aussi bien que les autres créanciers. — Quel sera alors le droit du vendeur? On est venu dire que nous voulions le priver du droit de résolution. Nous le voulons si peu que nous lui réservons ces deux droits: le droit de privilége pour se faire payer sur le prix, et le droit de résolution pour rentrer dans la chose à défaut de paiement du prix. — Si nous touchions à l'un ou à l'autre de ces droits, il est évident que nous modifierions d'une manière très sensible les dispositions du Code civil, et ce droit qu'on a appelé sacré dans toutes les législations. — Est-ce que nous faisons cela? Non, nous laissons au vendeur tous ses priviléges. Il sait que l'immeuble est saisi, il a transcrit son titre, il a inscrit son privilége. Est-ce que nous venons dire avec M. Croissant que, dès ce moment il a fait son option et perdu son droit à la résolution? non, Messieurs, il a conservé le droit.—Mais la question est de savoir si l'exer-

cice de ce droit survivra à l'adjudication qui doit être prononcée en justice. La question est de savoir si, du moment où l'adjudication aura eu lieu en sa présence, il pourra encore, postérieurement à cette adjudication, venir dire : « Je veux faire résoudre le contrat judiciaire dont j'ai été témoin. » A ce langage, nous répondons, nous voulons répondre par une déchéance qui ne froisse pas les principes.

C'est ici où je viens dire, avec l'honorable membre qui a développé d'une manière si lucide les résolutions de la commission dont il fait partie, qu'il y aurait iniquité, injustice, si l'on tenait que l'action en résolution peut survivre à l'adjudication.— Est-ce que le vendeur originaire n'a pas été prévenu, est-ce qu'il n'a pas connu la saisie, est-ce qu'elle ne lui a pas été notifiée, est-ce qu'il n'a pas su l'intention où l'on était, dans l'intérêt de tous, de parvenir à l'adjudication et à la conversion de l'immeuble en un prix qui doit être réparti à chacun des ayants droit? Il y a plus, il a été partie; la loi l'a placé à côté du poursuivant pour parvenir au but de la poursuite. — Et cela est si vrai, que si le poursuivant se rendait coupable de négligence, il peut, à l'instant même, se présenter, reprendre la saisie, et faire prononcer l'adjudication. D'un autre côté, le saisie ne peut plus être rayée sans son propre consentement, et le poursuivant n'est vis-à-vis de lui qu'un *negotiorum gestor*.—Eh bien! je poserai à la Chambre cette question : supposons que le poursuivant soit ce vendeur non payé dont je viens de parler tout à l'heure, et que l'adjudication ait été prononcée à sa demande. Eh quoi! trouveriez-vous qu'il soit conforme aux principes de venir dire que ce vendeur non payé, et poursuivant, pourra encore, postérieurement à l'adjudication, exercer son droit résolutoire, et qu'il ne devra pas se borner à se faire payer sur le prix de l'adjudication? Vous ne le pensez pas. (Non! non!) Mais je viendrai vous dire que ce poursuivant (vendeur non payé) est un véritable vendeur, qu'il est garant de la vente, qu'il doit faire en sorte que l'adjudicataire jouisse de l'immeuble adjugé. Voilà les véritables principes.

Ce n'est pas lui, dit-on, qui est le poursuivant. Eh bien! à mes yeux, le vendeur non payé, créancier inscrit, à qui la notification de la saisie a été faite, et qui a laissé parachever cette saisie, qui ne s'est plaint à aucune époque de cette saisie, ce vendeur est à mes yeux le poursuivant lui-même, et tout ce que je pourrais dire au poursuivant, je le lui dirai. — Quelle est donc la conséquence de la nouvelle rédaction de la commission? Elle est toute simple. J'ai dit, au commencement de la discussion à laquelle je viens de me livrer, que l'intention de la commission n'avait pas été de dépouiller le vendeur non payé de son droit. Cela est vrai : le vendeur non payé a pris inscription; il n'en a pas moins le droit de résolution; mais ce droit, s'il peut l'exercer pendant toute la durée de la saisie, il le perdra du jour où il aura voulu, par son silence, que la saisie fût suivie de l'adjudication : désormais il est non recevable à exercer son droit, il l'a irrévocablement perdu. Comme vous le voyez, rien au monde n'est plus simple que l'économie de ces dispositions législatives. Nous ne faisons perdre le droit de personne; nous laissons au vendeur non payé la faculté d'exercer son droit comme il l'entend, soit par l'inscription, soit par la résolution du contrat; nous le laissons libre d'exercer son action. Seulement, comme on l'a dit avec raison, la loi prononce une déchéance quand l'adjudication est arrivée à son terme, parce qu'alors il y a une sorte de prescription de son droit, dans un intérêt général qui veut qu'à une certaine époque la propriété, transmise sous l'autorité de la justice, soit, comme celle transmise par des contrats privés, irrévocablement acquise.—Voilà la pensée de la loi. Tous les droits sont respectés; nous ne nous mettons pas en opposition avec les principes, nous en réglons seulement l'exercice. — Il y a donc un intérêt immense à adopter la rédaction que présente la commission.

M. Thil. Je m'empresse de reconnaître qu'un vendeur non payé, qui se réunirait au saisissant pour faire adjuger en justice l'immeuble saisi, ne pourrait pas faire valoir plus tard, contre l'adjudication, la clause résolutoire. S'il en était autrement, il détruirait en quelque sorte son propre ouvrage; il aurait, pour ainsi dire, tendu un piége à la foi publique. — Mais ce n'est pas de cela qu'il s'agit ici : lorsque le vendeur presse la vente, se joint au saisissant, s'identifie avec lui, il agit d'une manière tout opposée. En effet, pour conserver son droit dans toute son étendue; pour que, le cas échéant, il puisse rentrer dans la propriété dont il s'est dessaisi, pour qu'on ne puisse pas abuser de son silence, il fait connaître son contrat, il apprend à tout le monde qu'il n'est pas payé et qu'il entend exercer le privilége que la loi lui a conféré.

Il consigne, en conséquence, un dire au cahier des charges et fait les plus expresses

réserves. Il est évident qu'alors il ne peut être placé sur la même ligne que le saisissant et considéré, relativement à l'immeuble saisi et adjugé, comme un covendeur, ou au moins comme ayant donné le pouvoir de le représenter dans l'adjudication.—On disait tout à l'heure que s'il suffisait au vendeur de faire connaître son droit par un simple dire ou une notification, il serait alors impossible de passer outre à l'adjudication. Quel mal y aurait-il qu'il en fût ainsi, puisqu'il est évident que l'adjudication ne serait pas suspendue, si on pouvait arriver à un prix supérieur, ou au moins égal au montant du privilége du vendeur. — Il ne faut pas se laisser faire trop facilement illusion par des inconvénients signalés avec force et talent, car tous les jours il arrive que l'on procède, sans préjudice pour personne, à l'adjudication d'immeubles ayant appartenu à des vendeurs créanciers en tout ou en partie du prix de vente, quoique les droits de ces vendeurs soient bien connus, soient notoires, quoique l'un n'ignore aucun des effets de la clause résolutoire. — C'est l'importance de l'immeuble, c'est sa véritable valeur, c'est, je le répète, le prix auquel il doit être porté lors des enchères qui détermine à passer à une adjudication utile, avantageuse, et qui produira tous ses effets, parce que, avec son prix, on pourra toujours désintéresser le vendeur. — Car, ne le perdez pas de vue, toutes les fois qu'il y a somme suffisante pour solder ce qui est dû à un vendeur, il demanderait vainement la résolution du contrat de vente. — Ne craignez pas, au reste, qu'après son adjudication l'acquéreur soit obligé de se libérer de son prix, et exposé ensuite à être évincé : cet acquéreur pourra refuser de se libérer tant que le vendeur primitif ne sera pas payé. Il y aura, en effet, alors juste crainte de trouble, danger réel d'éviction, et, aux termes du droit (art. 1653, C. civ.), il pourra retenir son prix. En un mot, l'adjudicataire ne sera contraint de payer le montant de son adjudication que si l'on justifie qu'il ne peut être dépossédé par le premier vendeur. — Je me contente de ces courtes réflexions afin de ne pas abuser de l'attention de la Chambre, et je repousse avec conviction la disposition qu'on vous propose d'adopter.

M. le Président. J'annonce à la Chambre que deux amendements sont proposés. — Le premier amendement est présenté par M. Lherbette, qui reprend la précédente rédaction de la commission avec une modification, en sorte que l'article serait ainsi conçu : — « Néanmoins, l'adjudicataire ne pourra être troublé dans sa propriété par aucune demande en résolution fondée sur le défaut de paiement des anciennes aliénations, à moins que les droits du vendeur, créancier de tout ou partie du prix, aient été mentionnés dans le cahier des charges ou conservés par l'inscription de ses priviléges, ou dénoncés au poursuivant avant la clôture de l'ordre. »

La commission n'admet la conservation des droits du vendeur que dans le cas d'une dénonciation ou d'une insertion au cahier des charges ; M. Lherbette l'admet de plus dans le cas d'une inscription qui aurait été prise, et il propose de recevoir la dénonciation, non-seulement jusqu'à l'adjudication mais jusqu'à l'ouverture de l'ordre. — M. Guyet-Desfontaines reprend, au contraire, purement et simplement l'ancienne rédaction de la commission....

M. Guyet-Desfontaines. Permettez, M. le Président ! mon amendement, que je ne présenterai qu'au cas, ce qui, je l'espère, n'aura pas lieu, du rejet de l'amendement de M. Lherbette, consiste à ajouter aux cas stipulés celui de l'inscription formée utilement.

M. His. Je demande à M. le Président de donner une nouvelle lecture de la rédaction de la commission; tout le monde ne la connaît pas. — (M. le président relit de nouveau la rédaction nouvelle proposée par la commission.)

M. Matter. La difficulté qui existe entre l'honorable M. Thil et la commission consiste dans ce qui suit : — M. Thil veut donner aux réserves une puissance que la commission leur refuse. Ainsi on vous dit : Il n'y a pas possibilité d'obliger un vendeur antérieur à former une demande en résolution avant l'adjudication ; mais il y a nécessité de le déchoir de toute espèce de droit résolutoire, si, antérieurement à l'adjudication, il n'a pas fait de réserves. — Voilà bien le système établi.—Si donc, dans le cours d'une poursuite en expropriation, le vendeur primitif se borne à faire des réserves, il conservera, dans quelque temps que ce soit, et pourvu que la grande prescription ne soit pas intervenue, le droit de demander la résolution du contrat consenti par lui-même, et de faire tomber tous les contrats postérieurs. — M. le garde des sceaux vous a fait apercevoir le danger d'un pareil système. Évidemment, lorsqu'une poursuite en expropriation a lieu, si des réserves sont insérées dans le cahier des charges ou existent dans la procédure d'une manière légale, et que ces réserves

tendent à conserver le droit au vendeur primitif de formuler une demande en résolution à quelque époque qu'il lui conviendra de l'intenter, il est évident qu'il pourra la former après l'adjudication, après l'ordre et la distribution, ordre dans lequel il ne sera pas intervenu, par la raison qu'il n'aura pas d'inscription, et qu'alors l'adjudicataire sera dépouillé non seulement du prix qu'il aura payé aux créanciers, mais encore du bien dont il s'était rendu adjudicataire.

Je ne crois pas qu'on puisse rencontrer un adjudicataire dans un cas tel qu'il y ait lieu pour lui, après adjudication, d'être dépouillé. — A cet égard M. Thil a dit : Mais jusqu'à présent on a fait de nombreuses adjudications aux termes du Code ; on a connu les droits du vendeur ; on a pu les connaître d'une manière positive, et cependant on a trouvé partout des adjudicataires. Mais nous sommes dans une position autre que celle du Code. Sous l'empire du Code, on ne prescrivait pas au vendeur, sous peine de déchéance, de venir faire ses réserves dans le cahier des charges, d'énoncer ses droits. Il pouvait alors y avoir des doutes ; on pouvait supposer que le vendeur antérieur avait été payé, par la raison qu'il n'exerçait aucun droit au milieu de la poursuite. Mais maintenant il en est autrement ; il faut de toute nécessité, sous peine de déchéance, que la réserve soit faite en telle sorte que c'est en face de réserves spéciales faites devant le juge, que le juge adjugera à un enchérisseur un bien qui n'appartient pas au saisi, puisqu'il résultera des réserves faites, que le prix n'a pas été payé par le saisi. — En vérité, on ne peut concevoir un pareil système. Comment un juge adjugerait-il à un enchérisseur un bien dont il peut être dépouillé le lendemain ? La commission n'a pas voulu admettre ce système de réserve, parce qu'elle a pensé qu'il ne fallait pas conférer un droit qui empêcherait le poursuivant de parvenir au jugement d'adjudication. Et voilà pourquoi elle a admis que l'action en résolution n'existerait plus au profit de l'ancien vendeur, s'il n'avait pas formé sa demande avant l'adjudication.

L'honorable M. Thil disait : tant mieux si, par l'effet de ces réserves, on empêche l'adjudication. C'est qu'on reconnaîtra qu'il y a impossibilité d'obtenir un prix suffisant pour payer le vendeur. Mais est-ce pour s'amuser qu'on dirige des poursuites ? Comment ! un créancier inscrit ou chirographaire, qui poursuivra en justice la vente d'un bien appartenant à son débiteur, sera tout à coup arrêté par un vendeur primitif qui, jusque-là, n'aura pas fait connaître ses droits ? Ce n'est pas ce que le législateur veut, quand il donne le droit d'expropriation ; il entend que la vente ait lieu avec toutes les formalités nécessaires, le plus rapidement possible, avec le moins de frais, mais encore qu'elle ait lieu. — Le législateur n'entraînera pas un créancier à faire des frais toujours considérables pour s'arrêter devant une simple réserve, à l'aide de laquelle on n'apercevra pas le droit de celui qui l'aura faite. Dans le système de la commission, on exige une demande en résolution. Aussitôt que la demande en résolution est formée, l'acquéreur est obligé de faire valoir ses droits, et tout le monde a intérêt à faire terminer l'affaire, de manière à ce qu'on puisse procéder à la vente.— Vous voyez que le système est entièrement différent. C'est vainement qu'on prétend que par le système de la commission on anéantit un droit sacré. Qu'est-ce que les droits des parties si ce n'est ceux que la loi leur accorde ? Qu'on accorde au vendeur pour former sa demande en résolution, dix ans ou le délai que nous proposons, est-ce qu'il y a d'autres droits que la loi lui a donnés ou lui donnera ? — La commission n'attaque pas les droits du vendeur, seulement elle veut que ces droits soient exercés de manière à rendre possible et fructueuse l'adjudication. L'honorable M. Thil est convenu que lorsque le vendeur primitif se réunissait au poursuivant lui-même, il était non recevable à attaquer l'adjudication par une demande en résolution. Je soutiens qu'il en est de même lorsque le vendeur primitif inscrit a reçu la notification da la poursuite.

A la vérité, M. Thil a dit : « Mais si le vendeur fait des réserves, comment pourra-t-on dire que le vendeur agit concurremment avec le poursuivant ? » Il est bien évident que si le créancier fait des réserves, vous ne pouvez pas prétendre que la poursuite soit commune avec lui ; mais la commission n'a pas voulu que ces simples réserves pussent conserver le droit de résolution ; elle n'a pas voulu que le vendeur primitif pût, avec de simples réserves, gêner la vente et l'empêcher ; elle a, au contraire, demandé qu'une action soit formée. (Interruption.) — Je le répète : l'honorable M. Thil est convenu que toutes les fois que le créancier, vendeur primitif, avait coopéré à la vente, soit comme poursuivant, soit comme se réunissant aux poursuivants, il était déchu du droit résolutoire ; il a soutenu qu'il n'en était pas de même lorsqu'il n'avait pas vendu par lui-même, ou lorsqu'il ne s'était pas réuni aux pour-

suivants, et il a prétendu, en outre, qu'il serait encore bien plus étranger à la poursuite et à l'adjudication, lorsqu'il aurait fait la réserve de son action résolutoire. — Eh bien, je dis que toutes les fois qu'un vendeur créancier inscrit ne s'est pas réuni au poursuivant, ne l'a pas aidé dans la poursuite, mais a souffert la poursuite, après la dénonciation de la saisie qui lui a été faite, il est dans le même cas que tous les autres créanciers; la poursuite lui est commune. Il n'existe, à cet égard, aucune différence entre un créancier vendeur et un autre. Il n'y a de différence entre eux que quant au privilége; mais il n'y a pas de différence, quant à l'effet de la notification. La dernière partie de l'objection consiste à dire que, quand le vendeur fait des réserves, il n'est pas censé s'assimiler à la poursuite : cela est vrai, puisqu'il s'y oppose; mais c'est ce que l'article de la commission ne permet pas. Elle exige plus que des réserves, elle exige une action en résolution.

La commission veut une fin; elle veut empêcher tout obstacle à la vente, et il est moral, il est digne d'un législateur, lorsqu'il promet à un créancier de saisir le bien de son débiteur, de le faire vendre malgré lui; il est digne, il est moral d'empêcher, autant que possible, qu'aucune espèce d'obstacles s'oppose à ce que les enchérisseurs y mettent le juste prix; car plus vous ferez naître de crainte dans l'esprit des enchérisseurs, et moins le bien se vendra son prix. On dit que sous l'empire du Code on a trouvé des adjudicataires, malgré la crainte des demandes résolutoires.

Mais la plupart des biens se sont vendus à vil prix, au lieu d'être vendus au prix réel, à un prix susceptible de payer l'immeuble et les créanciers. — Enfin, pour dernière objection, on a soutenu qu'on ne faisait aucun tort à l'adjudicataire; on a dit : Si l'adjudicataire a lieu de redouter une demande en résolution, il ne paiera pas; il serait dans le cas de l'acquéreur qui craint d'être troublé. — Mais autre chose est l'adjudicataire et l'acquéreur dont vous parlez. Je ne connais pas beaucoup de personnes qui achèteraient le bien d'autrui, si on insérait dans le contrat qu'un vendeur primitif a le droit d'annuler la vente par une demande en résolution; car on achète pour conserver l'immeuble, et non pour s'exposer à des procès.

Dans le système opposé à celui de la commission, les réserves sont dans le cahier des charges; c'est sous l'empire de ces réserves, avec l'accompagnement de ces réserves, que l'enchérisseur se rend adjudicataire : il sait alors ce qu'il fait. Il est libre d'acquérir ou de ne pas acquérir; et, quand il acquiert, c'est avec la connaissance d'un droit réservé possible. Il n'a pas le droit de dire aux créanciers, le lendemain : Je ne veux pas payer; parce que tout le monde peut lui dire : Vous n'auriez dû acquérir qu'autant que vous auriez reconnu qu'il y aurait sur le prix de l'immeuble suffisance pour payer le vendeur primitif. — Je vais plus loin : j'admettrai votre système; je demande si on peut soutenir à cette tribune un pareil système, quand il s'agit de changer une loi qui existe depuis nombre d'années ?

Eh quoi ! des poursuites auront lieu, des frais considérables auront lieu; le bien du débiteur sera vendu; et, par suite de simples réserves faites par un précédent vendeur, l'ordre n'aura pas lieu ! — Au moyen de ces réserves souvent mal fondées, l'adjudicataire jouira impunément de la propriété vendue, en restant débiteur du prix; il dira aux créanciers : « Il y a des réserves sur la propriété; ces réserves sont infranchissables de ma part; je ne paierai pas tant qu'elles existeront » Et il faudra que les créanciers aillent trouver l'autre vendeur pour lui dire : « Métamorphosez vos réserves en une action pour que nous puissions être payés. » Mais celui-ci dira: « Vous n'avez pas le droit de me contraindre à exercer un droit que la loi me permet de conserver pendant trente ans. Il ne me convient pas d'agir encore. » — Quoi ! vous voulez faire une loi, et vous ne voulez pas qu'elle ait un effet ! Il faut que cette loi nouvelle soit un moyen efficace entre les mains du juge, il faut qu'elle soit exécutable : si vous ne voulez pas leur donner cette puissance; si vous ne faites pas mieux qu'auparavant, conservez le Code.

M. Hébert. Messieurs, en paraissant à la tribune pour parler sur cette question, je ne puis me défendre d'une appréhension. Je crains qu'une partie de la Chambre ne pense que nous, qui sommes attachés par état à l'étude des lois, nous tenons par trop à nos opinions et à nos habitudes de légistes, et que nous transportons dans la discussion ouverte devant la Chambre, sur la loi à faire, l'attachement exclusif, l'espèce de culte qu'au sein des tribunaux nous vouons à la loi existante. Je proteste contre cette idée.

Nous avons été les premiers à signaler les imperfections de la législation actuelle, en ce qui concerne la matière qui nous occupe, comme nous avions été les premiers à

les apercevoir. Les tribunaux, les Cours royales, la Cour de cassation, ont demandé deux modifications importantes à la loi actuelle, quant aux droits du vendeur non payé. Aujourd'hui, voici les droits qui existent au profit du vendeur. Premièrement, il n'a besoin de faire connaître sa créance à aucune époque ; il a la faculté de n'en donner connaissance qu'au moment même où il veut l'exercer, et malgré son long silence, malgré la clandestinité de son droit, il peut, à tout moment, tant que sa créance n'est pas prescrite, l'utiliser par la résolution du contrat de vente ; il le peut envers et contre tous ; son droit est supérieur à celui de tous créanciers et de tous possesseurs. Sans contredit, Messieurs, cet état de choses est mauvais ; il faut que celui qui acquiert ait le moyen de savoir qu'il existe sur la propriété qu'il veut acquérir un droit environné de si grandes prérogatives. — Ainsi l'ont pensé tous les tribunaux, les Cours royales et la Cour de cassation. C'est de leur sein que sont parties les réclamations qui ont amené cette modification heureuse, proposée par le gouvernement, adoptée par la Chambre des Pairs et reproduite par l'art. 717 du projet que nous discutons. — Que l'ancien vendeur soit donc obligé de faire connaître ses droits, par l'inscription, de les déclarer, et de réserver expressément son droit de résolution, avant l'adjudication sur saisie, rien n'est plus juste.

Il y a aujourd'hui un autre abus qu'il fallait corriger. Le vendeur tient de la loi deux droits : un droit de privilége pour se faire payer en argent sur le prix de l'immeuble, et un droit de résolution pour se faire renvoyer en possession de l'immeuble même, à défaut de paiement. Il peut exercer ces deux droits selon son caprice, opter pour l'un ou pour l'autre, sans consulter d'autre règle que sa volonté, quelque détriment qui en advienne pour les tiers. — C'est une mauvaise chose. Il ne faut pas qu'alors qu'un ancien vendeur a évidemment les moyens d'être payé par la distribution qui va se faire à l'ordre, il puisse exercer le droit de résolution ; que quand il ne lui reste plus, par exemple, que 10,000 fr. dus sur le prix d'un immeuble qu'il avait vendu 20,000 fr., il puisse faire un bénéfice injuste, au préjudice des autres créanciers, des tiers détenteurs, de l'adjudicataire sur saisie, et reprendre, pour 10,000 fr., ce qu'il avait vendu 20,000 fr. — Il fallait remédier à cet inconvénient. Et qui donc a demandé qu'on y remédiât ? tous les tribunaux, toutes les Cours royales ; aussi sont-ce là les deux points que le gouvernement avait pris en considération dans le projet qu'il a présenté. Mais personne n'avait voulu aller plus loin ; la Chambre des Pairs, le gouvernement, votre commission ne voulaient pas autre chose, et c'est tout ce que, hier encore, on vous proposait d'adopter ; car ce système nouveau qu'on nous vante aujourd'hui, qui doit battre en brèche tous les autres, ce système n'est pas même né d'hier, il se produit pour la première fois aujourd'hui. Hier encore, le gouvernement et la commission avaient une autre pensée.

M. le garde des sceaux. On a mieux exprimé la pensée du gouvernement.

M. Hébert Pardon, monsieur le garde des sceaux ; j'en atteste M. le rapporteur de la commission, et je lui demande si la pensée qui est dans l'article du projet de la commission est la même que celle qu'on produit en ce moment et que l'honorable M. Matter a développée ? Non ; il n'en est pas ainsi. Cela ne condamne pas la pensée nouvelle, ce n'est pas ce que j'ai l'intention de dire ; mais je veux bien établir notre position, je ne veux pas que la Chambre, et surtout les membres de la Chambre qui ne sont pas, comme nous, obligés par état d'être initiés à tous les mystères du droit, et qui, quelquefois, se déterminent un peu par les considérations générales, je ne veux pas qu'ils puissent penser que nous venons ici soutenir une de ces thèses qui n'auraient d'autre fondement que notre obstination à rester attachés à de vieilles idées, à des règles condamnées par l'expérience. — Eh bien donc, aujourd'hui, la majorité de la commission imagine d'ajouter à deux améliorations une troisième innovation. Ce n'est que cette troisième innovation que nous combattons. — J'ai remarqué que les questions gagnaient toujours beaucoup à être bien posées, et que lorsqu'elles étaient bien posées, elles étaient à demi résolues. Je prie donc la Chambre de bien retenir ceci : ce n'est que la troisième innovation que nous combattons ; les deux autres nous les regardons comme excellentes, et nous y adhérons complétement.

Maintenant, avant toutes choses, qu'il me soit permis de faire cette question au gouvernement et à la commission : le projet que nous discutons a été longuement élaboré depuis plusieurs années ; il a occupé les jurisconsultes ; les Cours royales et la Cour de cassation ont été consultées : combien avez-vous trouvé d'opinions favorables à l'innovation que vous nous proposez ? — Souvent dans cette discussion, on a cité les lois de procédure en vigueur chez d'autres peuples ; on a cité la loi de Ge-

nève; trouvez-moi une disposition analogue à la vôtre; trouvez-moi les nombreux auteurs, les savants jurisconsultes qui aient demandé ce changement radical que vous voulez nous faire adopter. C'est donc une chose toute nouvelle, tout imprévue que l'on vient proposer à la Chambre; et, en vérité, avant de l'adopter, contre la première pensée du gouvernement, contre la pensée de la Chambre des Pairs, contre la première opinion de la commission, il vaut bien la peine d'y regarder, d'y regarder d'autant plus, que cette première déviation d'un principe tutélaire aurait bientôt d'inévitables conséquences. Si vous voulez, en effet, que vos lois aient de l'ensemble et de la logique, vous ne serez pas maîtres de vous arrêter en chemin; il vous faudra tirer les déductions de la règle nouvelle que vous aurez posée. — Ainsi, quand vous aurez écrit dans cette loi de procédure le principe dont nous nous occupons, ce principe nouveau que le vendeur non payé a perdu son droit de résolution du jour où la propriété est passée des mains de son acquéreur dans celles d'un adjudicataire, je dis que vous serez amenés à cette conséquence que la même déchéance atteindra l'ancien vendeur non payé. En cas de transmission volontaire, vous aurez les mêmes raisons à faire valoir; le besoin de débarrasser l'acquéreur d'un droit qui pourrait l'inquiéter; la nécessité de couper court à ces réclamations importunes des anciens vendeurs; en un mot l'avantage de simplifier le mode d'exercice de leurs droits, en supprimant leurs droits eux-mêmes. — Cependant, qu'y a-t-il de plus respectable que ce droit du vendeur, qu'on traite aujourd'hui si légèrement? Il n'a vendu que sous la condition d'être payé; tant qu'il ne l'est pas, l'immeuble n'est en d'autres mains que les siennes, pour ainsi dire, qu'en dépôt, à titre précaire. Quand il a tout fait pour se faire connaître, pour déclarer sa créance, que pouvez-vous lui demander de plus?

Voilà donc la question posée. Je vais la discuter, non pas par des arguments de droit tirés de la loi existante; ils ont été présentés avec force et autorité par mon honorable ami, M. Thil. Je ne veux présenter que quelques réflexions qui me semblent déterminantes, et qui sont accessibles à tous les esprits. — Le vice de la proposition, c'est d'être une source d'injustices: tantôt contre le vendeur non payé, dont on paraît tenir peu de compte, tantôt contre les créanciers et le saisi, dont on veut au moins protéger les intérêts. — Ce que je viens de dire, je le prouve par un exemple: un propriétaire a vendu un immeuble pour 30,000 fr.: il en a reçu 20,000; un terme de plusieurs années a été stipulé pour les 10,000 fr. qui lui restent dus. Il a contre son acquéreur et contre tous autres détenteurs ou adjudicataires, un double droit pour être payé, droit de résolution, droit de privilége; mais tout cela quand le terme sera échu. Nous voulons tous que cette créance soit rendue publique par l'inscription; qu'en cas de saisie immobilière, ce vendeur annonce que si on ne le paie pas, il se fera envoyer en possession; nous voulons enfin que, si l'on passe outre, il soit obligé, avant d'exercer cette portion rigoureuse de son droit, d'attendre qu'il y ait certitude légale que les fonds manqueront pour le payer. Jusque-là tout est bien. Il y a par ces mesures protection des droits des tiers, en même temps que conservation de ceux du vendeur; mais tout cela ne suffit point dans le système de l'amendement actuel de la commission. Il faut que le vendeur, pour ne pas perdre son droit de résolution, l'exerce à l'instant même, avant l'adjudication. Je dis qu'il y a là injustice contre le vendeur d'abord. — Quand il a vendu, c'était pour échanger son immeuble contre de l'argent; ce qu'il veut encore, c'est de l'argent, et vous ne lui en offrez pas: si l'adjudication se fait, si l'ordre se poursuit, il sera payé probablement, il l'espère; et vous voulez le forcer à intenter de suite son action en résolution; le forcer à reprendre son immeuble avant tout, tandis que, selon toute raison, il ne doit le reprendre qu'à défaut de paiement; en un mot, vous lui faites une obligation onéreuse de ce qui n'est pour lui qu'un droit, qu'une faculté. Et maintenant si, pour exécuter son contrat, qui lui assure un prix en échange d'un immeuble, il attend le résultat de l'ordre; si la dépréciation que l'immeuble a pu subir, amène ce résultat qu'il ne soit point payé, vous lui dénierez toute espèce de recours ultérieur: il a perdu son droit de résolution.

C'est là violer la loi du contrat, et faire une chose injuste; plus injuste encore si vous réduisez à cette extrémité l'acquéreur qui avait accordé un terme, et qui ne peut rien réclamer tant que son terme n'est pas échu. — Mais voyons, en regard, si la condition qu'on fait aux créanciers et au saisi est meilleure. — Quel est leur intérêt, dans le cas que j'ai supposé? C'est que l'adjudication ait lieu, que l'ordre s'ouvre, et que ce qui restera du prix, après le paiement du reliquat dû à l'ancien vendeur, soit distribué entre eux.

L'amendement de la commission leur enlève cette expectative : il contraint l'ancien vendeur à faire résoudre immédiatement le contrat, à empêcher l'adjudication, et à reprendre enfin pour la somme, quelque petite qu'elle soit, qui lui reste due, l'immeuble sur lequel reposait tout leur espoir d'être payés.—Ainsi, par l'effet d'une protection mal entendue, on mine, on supprime tous leurs droits : c'est une seconde injustice.

Et remarquons que cette loi si dure qu'on impose au vendeur non payé deviendra encore plus dure par le peu de temps qu'il aura pour se déterminer et pour agir. En effet, par la simplification des formes, l'abréviation des délais, la loi nouvelle, et en cela je l'approuve, réduira la durée d'une expropriation, à partir de la saisie jusqu'à l'adjudication, à trois ou quatre mois. C'est pendant ce court délai que le vendeur ancien non payé devra être instruit de la saisie de l'immeuble qui lui servait de gage, et former son action en résolution, à peine de déchéance de son droit ; et cela, quels que soient son éloignement, sa position, alors même que les droits de ce vendeur seront représentés par des femmes mariées, des mineurs, des interdits, des absents, c'est-à-dire par des parties qui ne peuvent agir en justice par elles-mêmes et qu'après certaines délibérations et formalités préalables, souvent plus longues même que le délai dans lequel il faudrait que leur action fût intentée. — Quelles sont donc les raisons si graves qui sollicitent une disposition si exorbitante ? — On n'en peut donner qu'une, c'est qu'il faut que l'adjudicataire, avant d'acquérir, connaisse bien les droits qui pèsent sur l'immeuble mis en vente. Je réponds que ce but est atteint par tout ce qu'exigeront de lui désormais les dispositions auxquelles nous adhérons. Que si l'on m'objecte que, menacé par ce droit de résolution, pour le cas où l'adjudication ne suffirait pas à payer le vendeur, l'enchérisseur ne voudra point acquérir, je réponds qu'il l'est bien plus aujourd'hui, et que cependant il acquiert ; et j'ajoute enfin que la vente sur saisie, ayant, avant tout, pour but, le paiement des créanciers, il vaudrait mieux ne pas vendre que de frustrer de ses droits celui dont les titres sont les premiers et les plus respectables.—Je le répète, ce qu'on vous propose est contraire à l'équité comme aux principes généraux du droit, dont la loi, même en innovant, ne doit jamais s'écarter. Je le repousse de toute la force de ma conviction. (Très bien !)

M. le ministre des travaux publics. Je comprends, Messieurs, qu'il y ait deux avis : je crois que la dernière version de la commission est ce qu'il y a de préférable, et tout en respectant profondément l'opinion contraire, tout en ne me dissimulant pas qu'elle repose, qu'elle trouve son point d'appui dans des objections d'une très grande force, je persiste dans mon opinion, et je demande à la Chambre la permission de lui faire connaître mes motifs.—Une autre circonstance très indifférente dans cette discussion, c'est que l'avis qui a obtenu ce matin l'assentiment de votre entière commission, moins un membre, soit né d'hier ou date de plus loin. Je ne comprendrais pas, si l'innovation proposée est bonne en soi, qu'on lui fasse un reproche amer de ce qu'elle ne s'est pas produite sous la forme de proposition du gouvernement, de délibération de la Chambre des Pairs, ou d'un premier avis de la commission. Nous avons à l'examiner intrinsèquement. Est-elle bonne, est-elle utile, respecte-t-elle les droits acquis, et a-t-elle le mérite, tout en respectant ces droits acquis, d'assurer la marche et l'efficacité de la poursuite en expropriation forcée ? Voilà la question ; c'est dans les termes de cette question que désormais je vais me renfermer.

L'honorable préopinant s'est fait un terrain commode, bien que son talent puisse l'autoriser à aborder les difficultés là où elles se rencontrent ; il a dirigé contre la proposition de la commission, contre le nouvel article, des objections plus ou moins plausibles, que j'examinerai tout à l'heure. S'est-il occupé du point de savoir si la commission avait eu de bonnes raisons de changer d'avis dans l'intervalle de vingt-quatre heures ? En d'autres termes, a-t-il considéré si, dans son système, que j'appellerai le système des réserves, il y avait ou non des inconvénients ? A-t-il répondu un mot à ces inconvénients de toutes natures, signalés par M. Matter et par M. le garde des sceaux ? Pas un seul. Il y a quelques défectuosités, quelques imperfections dans le système de la commission ; il suffit ; il faut le proscrire. — S'il s'était arrêté là, je l'aurais parfaitement compris ; mais, en même temps qu'il veut écarter la nouvelle rédaction de l'article, il veut qu'on se rallie au premier système de la commission, et il ne s'occupe pas de le défendre ; il le laisse démantelé ; il le laisse succombant sous les reproches qui lui ont été adressés tout à l'heure, avec tant de

forcée, par M. Matter et par M. le garde des sceaux.—Eh bien, l'honorable préopinant, je suis autorisé à le dire, n'a rempli que la moitié de sa tâche; je vais m'efforcer de compléter la mienne.

Je répondrai d'abord aux objections qu'il vient de diriger contre le nouveau projet de la commission, et j'indiquerai en peu de mots quels sont les inconvénients redoutables (j'emploie à dessein cette expression) du système qui donnerait à de simples réserves le droit de perpétuer indéfiniment l'action résolutoire. — Voilà les deux points sur lesquels je vais successivement et aussi rapidement qu'il me sera donné de le faire, appeler l'attention de la Chambre.—D'abord, nous dit-on, vous n'apercevez pas toute la portée de cette création d'hier; vous vous êtes imaginé, quand vous l'avez produite à la Chambre, que vous ne touchiez qu'à la matière des ventes forcées; eh bien non, une fois que vous aurez frappé d'une déchéance juste ou non (j'examinerai cela plus tard) les droits qui appartiennent à tout vendeur primitif de provoquer, à défaut de paiement, la résolution du contrat, vous serez entraînés malgré vous à faire pénétrer ce système dans les ventes volontaires; et alors où en sera-t-on? La foi des contrats est violée tous les jours, et le commerce des immeubles se trouve exposé à voir les stipulations insérées dans les actes mêmes du vendeur et du premier propriétaire mourir et s'évanouir devant une déchéance fatale. Non, il n'y a aucune parité de raison, et vous pouvez voter l'article s'il vous paraît bon, sans craindre que cette disposition se communique jamais contagieusement aux ventes volontaires. La raison en est simple; la loi actuelle ne pourvoit, dit-on, qu'aux formes et aux conséquences de la saisie réelle. Nous nous trouvons placés dans un autre ordre d'idées. On n'a rien à dire au vendeur par contrat qui, non payé de son prix, choisit le moment qui lui convient pour exercer son action en résolution. Il n'arrivera jamais à l'exercice de ce droit, et pourquoi cela? par une raison fort simple, c'est qu'il n'y a que deux intérêts en présence, celui du vendeur et celui de l'acquéreur. Celui-ci ne paie pas, le vendeur, quand il lui plaira, dirigera contre lui son action en résolution, en vertu du contrat. — Mais, dans la poursuite en expropriation forcée, c'est autre chose, il ne s'agit pas du premier vendeur, il y a le poursuivant et le saisi. Cette poursuite est un acte solennel, éclatant.

Nous avons ici la publicité qui met le premier vendeur en demeure d'exercer un droit que nous lui reconnaissons et lui conservons dans une juste limite. Dans les contrats ordinaires, le premier vendeur vend; il n'est pas payé de la totalité ou même d'une portion de son prix: le premier vendeur peut tout ignorer; il est juste de lui conserver le droit d'exercer son action résolutoire tant que cela peut durer. Mais, au contraire, dans la poursuite réelle, tous les ayants droit à l'immeuble sont appelés à faire valoir leurs droits. Voilà la différence essentielle; voilà ce qui fait que dans un cas, et non dans l'autre, nous pouvons, si l'intérêt général le réclame, infliger une déchéance que nous nous garderions bien d'appliquer à l'autre. Ainsi, il ne faut examiner l'article que dans ses rapports avec la matière à laquelle il appartient, c'est-à-dire l'expropriation forcée. Il est impossible qu'en aucun cas il puisse pénétrer, même par voie d'analogie, dans la matière des contrats. — Je reviens à l'exemple cité par l'honorable préopinant. Il a supposé un immeuble vendu 20,000 fr., sur lequel il reste encore 10,000 fr. à payer; le terme de ce paiement n'est pas encore échu. Il a dit: « L'immeuble étant exproprié sur la tête de l'acquéreur qui n'a pas payé, que pourrez-vous exiger du vendeur non payé? une seule chose, c'est qu'il se montre, qu'il informe de l'existence de son droit les autres créanciers appelés à venir en concurrence avec lui, sauf son privilége. — Eh bien, quand il se montre, qu'il vient vous dire: «Oui, j'ai vendu à cette époque, je ne suis pas « payé de mon prix; j'ai le droit d'exercer une action en résolution de la vente, je me « réserve ce droit, » n'a-t-il pas fait tout ce qu'on peut exiger de lui? — Et vous voudriez, quand il a signalé ainsi à tous un péril, le contraindre à exercer immédiatement son action en résolution, sous peine de déchéance, vous voudriez que l'action en résolution périt, si elle n'était pas exercée avant l'adjudication! On nous dit: « Il y aurait à cela une grande injustice, je ne comprends même pas de quel droit le législateur pourrait aller jusque-là. » Je voudrais que l'honorable préopinant s'occupât un peu plus qu'il ne l'a fait de la situation de l'acquéreur, de ce qui arrivera quand le premier vendeur se présentera et qu'il dira: « Il m'est encore dû 10,000 fr., aux termes de mon contrat de vente, et j'ai le droit de résolution.» Il faudra que tout le monde s'arrête devant cette déclaration? il faudra, après la seule manifestation de l'existence d'un tel droit, que la poursuite en expropriation demeure suspendue, qu'on ne puisse

pas faire un pas de plus ? Il faudra que tous les intérêts fléchissent devant cet intérêt unique ?

C'est ce dont nous avons été préoccupés dans le sein de la commission, lors de la première rédaction. Nous n'avions vu que l'utilité de cette manifestation de tous les droits; nous pensions que c'était là le but a atteindre, non pas, comme on l'a dit, que toutes les Cours royales consultées, que tous les jurisconsultes qui ont écrit sur le régime hypothécaire, sur l'expropriation, se fussent bornés a exiger la manifestation du droit. De toutes parts, du sein des Cours royales, de la Cour de cassation, du milieu de tous les jurisconsultes, une voix s'est élevée contre l'abus insigne qu'on fait du droit de résolution, contre le trouble que l'exercice de ce droit apporte dans le mouvement des immeubles, dans le passage de la propriété d'une main dans une autre. Voilà ce qu'on avait signalé. On avait demandé le remède, et nul que je sache, ne s'était borné à dire : Inventez un moyen pour que le droit d'un vendeur non payé soit contraint a se révéler. Non, on avait fait connaitre les dangers de l'action de résolution intempestivement exercée; après les avoir signalés, on avait demandé le remède, mais on n'avait pas dit au législateur : Il faut aller jusqu'à contraindre le droit de se manifester, et vous aurez alors tout fait.—Il faut bien que je reconnaisse que la commission n'a présenté qu'un remède incomplet. Qu'arrivera-t-il maintenant que le vendeur a paru et manifesté son droit ? On s'arrêtera. Pourquoi en coûte-t-il plus à ce vendeur de faire son choix immédiatement ? On ne le dépouille pas, remarquez-le bien, du droit de résolution. Rentrant dans l'exemple choisi, je réponds à l'honorable préopinant ceci : Il reste dû 10,000 fr. sur 20,000 fr. Le premier vendeur, sommé légalement, fera son compte Si l'immeuble lui paraît devoir, par le résultat de l'adjudication, être porté a un prix supérieur a 10,000 fr., cas le plus probable, puisqu'il a été vendu 20,000 fr., il est certain de toucher son argent; il laissera aller les choses jusqu'à l'adjudication; il n'exercera pas son droit résolutoire, dont il n'a que faire, à moins qu'il ne soit pressé de rentrer dans la possession de l'immeuble, et alors tout sera dit.

Si, au contraire, il a la crainte que l'adjudication ne donne pas une somme suffisante pour le couvrir de ce qui lui reste dû sur le prix, il exercera son droit de résolution. Le dépouille-t-on de l'un et de l'autre de ces droits ? Non; seulement on le contraint de choisir l'un de ces deux moyens. S'il choisit la résolution, qu'arrivera-t-il ?— On vous fait craindre un énorme préjudice pour les créanciers primés par le privilége ou pour les créanciers qui, au moyen de l'action en résolution, verraient leur gage retourner dans les mains d'un autre. — Il n'y a absolument rien à craindre, car les créanciers sont vigilants, et je reconnais qu'ils ont besoin de l'être. Comment échapperont-ils a ce péril ? Par un moyen très simple. Ils désintéresseront le vendeur, dans l'intérêt commun, comme cela s'est pratiqué plusieurs fois, et l'action en résolution se trouvant ainsi éteinte sur la tête de celui qui avait droit de l'exercer, on passera outre à l'adjudication, et le prix se distribuera entre les autres créanciers, sauf les priviléges ; car alors la subrogation se réduira a transmettre, non l'action en résolution, mais le privilége sur la tête de celui qui aura acquis. Voilà la marche toute naturelle des choses. Les écueils qu'on vous a signalés tout à l'heure n'existent réellement pas.

Et maintenant, y a-t-il abus de la puissance du législateur dans la déchéance que prononce l'article précité ? En aucune façon. — Les adversaires eux-mêmes nous ont fourni la justification la plus complète de la disposition projetée. — Remarquez bien que dans l'une des hypothèses qui ont été portées à cette tribune, celle où le vendeur non payé n'aurait ni fait transcrire son contrat, ni fait inscrire sa créance, et où serait resté complétement dans l'obscurité, tout le monde est resté d'accord ; et l'honorable M. Thil et, je crois, l'honorable M. Hébert, ont dit que non-seulement on peut, mais qu'on fait bien de le frapper de déchéance. Quant à lui, son action résolutoire périra, et il viendra ensuite exercer dans l'ordre le droit résultant d'un privilége qu'il aurait laissé périr à défaut de culture.

Tout le monde est d'accord sur cette condition, toute dure qu'elle est ; cependant le droit résolutoire y est; il y a un contrat de vente auquel n'a manqué ni la publicité de la transcription, ni l'inscription d'office; alors vous ne sentez pas de remords, et votre conscience est a l'aise. Quoi ! vous pouvez plus, et vous ne pouvez pas moins ! Comparons quel est, au contraire, le traitement que nous faisons subir au vendeur non payé de son prix, qui, moins négligent que celui dont j'ai parlé, a fait inscrire sa créance. Voyons s'il y a de quoi s'apitoyer sur son sort. La loi lui dira : Vous êtes au

nombre des créanciers inscrits, vous savez que l'immeuble est exproprié sur la tête de votre débiteur; vous le savez, non-seulement par la publicité générale de la procédure, mais aussi par la dénonciation que le poursuivant est tenu de vous faire. Maintenant, nous savons que vous avez deux droits, le droit de vous faire payer par privilége, le droit de faire résoudre le contrat pour défaut de paiement. Voulez-vous exercer le premier droit? Attendez l'adjudication, puis l'ordre s'ouvrira, et vous vous présenterez comme créancier privilégié. Il y a certitude, dans neuf cent quatre-vingt-dix-neuf cas sur mille, que vous serez intégralement payé. Ne voulez-vous pas attendre l'adjudication; vous plaît-il, au contraire, de rappeler l'immeuble dans vos mains? Vous le pouvez; mais vous ne le pouvez que dans une juste mesure; vous le pouvez sans faire offense au droit des tiers, sans laisser le poursuivant et le créancier s'enfoncer plus avant dans la poursuite qui est entamée, à charge d'exercer votre action résolutoire avant que l'adjudication soit consommée. — Evidemment, il me semble qu'il faut avoir beaucoup de susceptibilité, pour trouver que la loi se montre là rigoureuse ou injuste. Si l'on ne considérait que le premier vendeur, assurément il y a une modification dans son droit? En quoi consiste-t-elle? elle consiste en ce qu'on en presse l'exercice, en ce qu'on ne veut pas que l'exercice de ce droit soit différé jusqu'au moment où cet exercice blesserait le droit d'autrui et anéantirait l'adjudication qui mérite d'être protégée, car elle est faite sous les auspices de la justice. — Mais certes, dans cette mesure, il est évident que la loi aura moins fait qu'elle ne fera, de votre aveu, à l'égard du vendeur qui n'aura pas fait transcrire son contrat et inscrire son privilége; qui peut le plus, peut bien assurément le moins. Je sais bien que la modification du droit résultant de l'appréciation du temps consacré à cet exercice peut être considérée, par certains esprits méticuleux, comme un dommage qu'on sera forcé de reconnaître être, dans tous les cas, un dommage léger; mais il est évident que le droit en lui-même est respecté, et si l'on veut que ce droit soit exercé avant l'adjudication, c'est parce qu'il implique le droit de l'adjudicataire, comme disait fort bien M. Matter. — Cette conduite, de la part du premier vendeur qui, sachant que la vente se poursuit, informé, par la dénonciation, qu'il existe une saisie, que le jour est fixé pour l'adjudication, se croise les bras, laisse son action résolutoire suspendue sur la tête de ceux qui ont un intérêt moins fort que le sien, il est vrai, mais un intérêt réel à la poursuite, ne peut pas se concevoir. — Encore une fois, il n'y a rien, dans le dernier système de la commission, qui ne soit conforme d'une part aux vrais principes du droit, aux vraies notions de l'équité, et qui ne soit inférieur à la disposition par laquelle vous tranchez d'un mot l'action résolutoire dans les mains du vendeur qui n'a pas fait transcrire sa créance et qui n'a pas fait prendre inscription.

Il y a un point sur lequel je voudrais dire quelques mots. — On a nié que la poursuite en saisie immobilière fût commune, par la dénonciation, même au vendeur non payé de son prix, qui a fait transcrire sa créance et fait prendre inscription. Si j'allais jusqu'à assimiler complétement la position de ce vendeur avec celle du poursuivant, on aurait raison. Je reconnais, pour mon compte, qu'il n'y a pas là d'assimilation à faire, qu'il y a des différences; je reconnais même, avec M. Hébert, que ce premier vendeur, bien qu'il soit mêlé à la poursuite par la dénonciation qu'il a faite de la saisie, ne peut être considéré comme sujet à garantie vis-à-vis de l'adjudicataire. Mais, quoi! est-ce à dire que la poursuite ne lui a pas été connue? Est-ce à dire qu'il n'a pas été sommé d'en suivre tous les mouvements jusqu'à l'adjudication? Est-ce à dire qu'il n'a pas été appelé à prendre connaissance du cahier des charges, à y consigner ses dires et observations? — Eh bien, quand nous tirons de son silence ou de l'existence de simples réserves faites par lui, la conséquence qu'il s'est rendu inhabile à exercer ses droits d'action résolutoire, nous sommes tout à fait dans les termes du droit commun.—Ce n'est pas comme garant de l'adjudication que je le repousse, mais comme ayant vu, su et souffert tout ce qui s'est fait jusqu'à l'adjudication. C'est par là, et par là seulement, qu'il est censé, très justement, avoir renoncé à son action résolutoire.

Messieurs, la loi que vous discutez est une loi d'importante et grande amélioration. L'un des abus qu'a signalés l'existence du Code de procédure civile parmi nous, le plus digne de réprobation, c'est le mauvais usage du droit de résolution, qui a été fait par le vendeur non payé; mais ce n'est pas une raison pour faire disparaître ce droit; il faut le conserver. — Eh bien, qu'avons-nous demandé? Nous avons demandé que ce droit fût exercé en temps opportun. L'article ne va pas au delà. Il est donc digne de l'approbation de la Chambre.

M. le rapporteur. La question qui divise la Chambre a divisé aussi la commission dans des proportions fort inégales, puisque l'opinion que je viens exprimer n'avait que moi seul pour défenseur. La voyant partagée en ce moment par beaucoup d'honorables et savants collègues, la discussion a confirmé, loin de les détruire, les doutes que je m'étais formés sur l'avantage du changement grave de rédaction qui est proposé. Mon avis personnel ayant d'ailleurs été déjà énoncé à la tribune, c'est pour moi un devoir d'en dire les motifs, non plus comme rapporteur, mais en ma qualité de membre de cette Chambre. — Pour le faire avec plus de clarté, je supposerai appliquée la disposition additionnelle qui seule forme le sujet du débat; j'essaierai d'en apprécier les inconvénients pratiques a mesure qu'ils peuvent se produire.

Trois hypothèses doivent embrasser toutes les situations dans lesquelles le droit de résolution sera exercé, en cas de saisie immobilière, par un vendeur que, d'après les apparences et les faits connus, on pourra supposer n'avoir pas été payé de tout ou partie de son prix. — D'abord cette prétention pourra n'avoir aucun fondement sérieux; mais le débiteur saisi, qui cherche tous les moyens de ne pas payer et de perpétuer sa possession, pourra s'entendre avec un précédent vendeur. Des quittances du prix existeront, elles porteront sur toute la somme due à ce vendeur. Il sera difficile cependant de les produire en justice. Un obstacle légal s'y opposera; le défaut d'enregistrement peut-être. Dans le système qui fut longtemps, qui était tout à l'heure encore celui de la commission, dans le système accueilli par la Chambre des Pairs, tout se bornera a de simples réserves.—Le créancier poursuivant, qui connaît la collusion, qui possède les moyens faciles de ne pas en souffrir, qui peut rassurer aussi les enchérisseurs et dissiper toutes leurs craintes, ne sera pas arrêté par une menace sans consistance, sans fondement sérieux. Il ne demandera pas de sursis; aucun créancier inscrit n'aura d'intérêt à montrer plus de sollicitude.

L'expropriation aura son terme; elle sera suivie d'adjudication. Aucun intérêt ne souffrira, tous seront satisfaits. Au contraire, admettez, comme le veut la nouvelle rédaction, que l'exercice d'une action en résolution rendu nécessaire ait un effet forcément suspensif, ce calcul, toujours possible dans une position désespérée, aura atteint son but. La saisie ne pourra être continuée. Le tribunal et tous les créanciers légitimes auront en vain la conviction que l'obstacle apporté à la vente n'a rien qui puisse inspirer d'alarme fondée. Il faudra s'arrêter, soutenir une action judiciaire; probablement la suivre devant tous les degrés de juridiction; défendre sur des dénégations d'écriture; ne vaincre la mauvaise foi qu'après l'épuisement de toutes les tergiversations possibles, et cela dans le seul objet de rendre légalement certain ce qui, d'avance, l'était moralement pour tous, ce qui, dès lors, se trouvait prouvé jusqu'à l'évidence, c'est-à-dire que ce vendeur n'avait pour lui qu'un semblant de droit; qu'aucun péril d'éviction, prochain ou éloigné, n'existait de sa part. Cependant le saisi aura retardé indéfiniment l'exécution de son engagement, prolongé sa jouissance, ainsi que les occasions de dégradation, rendu impossible pour longtemps la marche de l'expropriation. Ouvrir une telle possibilité à l'exercice, au succès de la fraude, est-ce faire remplir à la loi sa destination? Est-ce entrer, ainsi que nous le voulons tous, dans la voie d'un système de réformes, propre à développer, à féconder le crédit public?—Je veux néanmoins le croire, la combinaison dolosive que je suppose, quelque fréquente qu'elle puisse être, dans la position d'un débiteur exproprié, n'aura lieu que rarement et par exception: sachons dès lors n'y attacher qu'une attention secondaire. Réglons-nous par les faits les plus généraux; faisons une large part à la maxime que la fraude ne doit pas se présumer.—Le plus généralement, un vendeur, pour assurer son capital, en exige une partie au moment de la vente; il ne demeure créancier que du surplus, d'un solde, de ce qu'on nomme un restant prix. Il faut le supposer soigneux et vigilant, puisque nous raisonnons d'après les faits les plus communs en vue desquels toute modification législative doit être accomplie. Ce vendeur aura donc conservé et inscrit son privilége. Est-il toutefois complétement assuré que ce privilége lui suffira? Sait-il si son débiteur n'a pas détérioré, dégradé? a-t-il mesuré toutes les chances de l'enchère? Dès lors, tout en étant convaincu, autant qu'on peut l'être humainement, qu'une collocation dans l'ordre garantira tous ses droits, il lui répugnera de renoncer au double droit que la loi donne; il ne voudra pas répudier son action en résolution. Que des réserves exprimées au cahier des charges satisfassent à son excès de sollicitude, il les exprimera, il s'en contentera. Ce père de famille prudent et de bonne foi n'ira pas inutilement intenter son action en résolution; ce serait dépasser son but, excéder la mesure de son intérêt.—Les

enchérisseurs, d'un autre côté, ne concevront pas d'alarmes au sujet d'un droit extrême qu'il n'y a pas d'apparence de voir exercer; plus ils élèveront leurs offres, plus cette probabilité acquerra pour eux le caractère d'une certitude. Ainsi, tout marchera avec régularité, avec confiance, sans procès, sans incident, sans crainte de trouble, sans défiance, sans nécessité de sursis, de renvoi, d'interruption de la marche de la procédure.—Placez cependant ce vendeur dans la nécessité de choisir entre la perte ou la conservation de son droit réel de résolution, le dernier parti ne manquera pas d'être adopté par lui; il voudra marcher au plus sûr; il exercera donc la résolution. Il ne voudra pas voir sa créance, qui était parfaitement assurée, perdre l'une de ses garanties. Ainsi, on aura fait d'un accident qui n'arrive que rarement et par exception, une règle générale. Votre loi ne sera plus écrite en vue des faits qui arrivent le plus ordinairement; elle le sera comme si l'action résolutoire avait toujours besoin d'être exercée. Comme il est peu d'immeubles qui soient libres, et peu surtout qui ne doivent pas quelque chose à un précédent possesseur, il n'y aura presque pas d'adjudication qui ne soit précédée d'une demande en revendication. On aura créé une cause nouvelle d'inévitables incidents. Pour aller à la recherche d'une excessive sécurité, on aura inventé, on aura compliqué ce que nous voulons tous nous étudier à simplifier.

Que deviendra, en outre, ce vendeur, si sa créance n'est pas échue; s'il ne peut agir, enchaîné qu'il sera par un terme qu'il aura concédé? Cette objection, déjà présentée, a-t-elle trouvé une réponse? A-t-on prouvé que la saisie de l'immeuble, affectée à une créance, en diminue la sûreté et la rende de plein droit exigible? Comment peut-on avec justice attacher la perte d'un droit à un défaut d'action, qu'il sera cependant interdit d'exercer?—Si ce vendeur, qu'il faudra du moins supposer sorti des liens d'un terme qu'il aura accordé, doit être, dit-on, payé dans l'ordre, il ne craindra pas d'opter pour son privilége. Nous répétons que ce choix à faire pourra être difficile; et qu'il n'y aura pas de juste raison de lui imposer un sacrifice, quelque léger qu'il soit. Nous ajoutons que le vendeur peut être mineur, interdit; qu'il pourra être question d'un droit dotal, par conséquent non susceptible d'aliénation; que la nécessité de cette option, si la loi l'imposait, pourrait ne rencontrer qu'impossibilités.—Le poursuivant, les autres créanciers sauront, a-t-on objecté encore, désintéresser le vendeur, rapporter de lui une subrogation, écarter ainsi l'obstacle qu'il apportera à la réalisation de leur gage.—La loi, telle qu'on veut la faire, ne deviendrait donc exécutable que par des expédients. Sa pratique, son application directe, heurteraient la raison, comme elles blesseraient les intérêts les plus légitimes. En faut-il davantage pour la juger? Mais ces expédients, qui vous a révélé qu'on pourra les employer? Quoi! des créanciers voient le recouvrement de ce qui leur est dû arrêté; pour obtenir un pénible remboursement ils recourent à la saisie immobilière, et on les réduirait à n'atteindre leur résultat qu'en se livrant à de nouveaux débours, en empruntant peut-être, en recourant aux conditions que leur feront des prêteurs, qui pourront, que sait-on, mériter la qualification d'usuriers? Et, si ces poursuivants, ces créanciers sont encore des incapables, voilà l'expédient qui deviendra légalement impraticable, comme il peut l'être matériellement.

Enfin, si l'on se croit en présence d'un droit de résolution véritablement sérieux, menaçant, que le vendeur ait un grand intérêt à ne pas négliger, qui puisse devenir une entrave réelle à l'adjudication, sera-t-il vrai qu'on ne pourra pas marcher? C'est la dernière des trois hypothèses sur laquelle il me reste à m'expliquer. Dans ce cas encore, de simples réserves exprimées au cahier des charges, ou manifestées par un acte signifié au greffier, auront pourvu à tout. En effet, ou ces réserves auront été accompagnées de l'exercice même de l'action résolutoire, et alors il aura été satisfait à ce désir, fort juste, dans cette supposition, de voir le droit du vendeur vérifié en justice : un sursis sera demandé; le tribunal n'aura pas manqué de l'accorder dans les termes de l'article 703 du projet, ou le vendeur se sera arrêté à ces seules réserves. Mais l'obstacle à la vente restant dans toute sa force, on n'aura garde aussi de passer outre. Le sursis sera pareillement prononcé.—La difficulté étant mesurée, la gravité en étant pesée, on ne la franchira pas sans qu'elle soit levée. Dans cette supposition, qui ne sera pas le cas le plus fréquent, mais qui se réalisera à l'avenir, comme elle s'est réalisée par le passé, un dommage grave sera porté à tous ceux dont les créances restent en suspens. Le droit commun viendra à leur secours; ils remonteront à la cause de ce préjudice; ils auront action pour forcer le vendeur, si son prix est exigible, à intenter son action dans un délai déterminé; sans cela, il sera

déchu de son droit. Il ne sera donc pas vrai de dire qu'on ne pourra marcher, qu'on sera réduit a considerer le péril, à le sentir sans pouvoir le conjurer, si toutefois on peut croire qu'un vendeur non payé, qu'un vendeur qui voit son gage prêt à être revendu en justice, qui sera prévenu, qui aura reçu l'éveil, qui aura fait des réserves, auquel son privilége ne pourra suffire, demeurera muet, impassible, sauf à n'agir qu'après l'adjudication et l'ordre qui le suivra.—De simples réserves exprimées à temps pourvoient donc à toutes les nécessités, avertissent les enchérisseurs, font que nul n'est trompé; forcé d'intenter l'action résolutoire, ou, à défaut, de la perdre, c'est substituer à un système intelligent, qui permettra d'avoir égard à toutes les situations, un système absolu, aveugle, qui obligera d'intenter autant d'actions résolutoires qu'il existera de créanciers pour restant prix quand ils verront leur gage saisi immobilièrement. La première rédaction de la commission, reproduite de celle de la Chambre des Pairs, sera l'application raisonnable d'un principe salutaire; la seconde rédaction en serait l'exagération.—Toutefois, je terminerai en faisant remarquer qu'il serait nécessaire de ne pas aller au delà de cette première rédaction. Les réserves pour obtenir leur effet doivent être directes, c'est-à-dire porter sur le droit de résolution lui-même.—L'inscription seule du privilége ne devrait pas produire cet effet; parce que le vendeur ancien qui a été appelé dans la saisie, qui l'a laissée s'accomplir sans faire connaître qu'il entendait agir encore en propriétaire et reprendre l'immeuble, est censé avoir fait son option. Il a gardé sciemment le silence sur le droit de résolution qu'il n'a pas entendu se réserver. L'adjudication s'est faite sur la foi de ce silence, et il peut être supposé avoir exercé la poursuite de concert avec le saisissant. C'est dans ces limites seulement que j'appuierai les observations qui ont été présentées pour faire repousser la nouvelle modification proposée à la rédaction de l'article 717.

M. le Président Un amendement est proposé.—MM. Guyet-Desfontaines et Lherbette se sont concertés pour proposer un amendement ainsi conçu: « Néanmoins l'adjudicataire ne pourra être troublé dans sa propriété par aucune demande en résolution fondée sur le défaut de paiement du prix des anciennes aliénations, à moins que les droits des vendeurs, créanciers de tout ou partie du prix, n'aient été conservés par l'inscription des priviléges, ou mentionnés dans le cahier des charges, ou dénoncés au poursuivant avant l'adjudication par un acte déposé au greffe du tribunal devant lequel se poursuit l'expropriation.—Toutefois le vendeur dont les droits auront été ainsi conservés sera déchu de son action en résolution, s'il ne l'a pas intentée avant la clôture de l'ordre. »—(*Un membre*. Je demande la division.)

M. le Président. La division est de droit. J'explique à la Chambre que l'amendement qui est présenté par MM. Guyet-Desfontaines et Lherbette est entièrement calqué sur la précédente rédaction de la commission, à deux différences près: l'une, que MM. Guyet-Desfontaines et Lherbette ajoutent aux deux moyens prévus par la rédaction première de la commission, de faire connaître les droits des vendeurs; un troisième moyen, celui de l'inscription des priviléges. M. Thil déjà avait énoncé cette idée hier. La deuxième différence consiste en ce que le premier amendement de la commission, pourvu que les droits du vendeur eussent été réservés par un acte avant l'adjudication, ne déterminait pas jusqu'à quelle époque l'action pouvait être utilement exercée, tandis que, dans l'amendement de MM. Guyet-Desfontaines et Lherbette, dès qu'avant l'adjudication le vendeur aura fait connaître ses droits, il les conservera, mais il ne pourra les exercer que jusqu'à la clôture de l'ordre.—Voilà les deux différences qui existent entre l'ancienne rédaction de la commission et l'amendement proposé.—Maintenant, la différence entre l'amendement et la rédaction nouvelle de la commission consiste en ce que, dans le système nouveau de la commission, pour conserver les droits du vendeur, il ne suffit pas d'une réserve faite avant l'adjudication, mais il faut encore que l'action résolutoire ait été intentée avant cette même adjudication, tandis que, dans le système de l'amendement, et dans l'ancien système de la commission, la réserve suffit.—Je crois maintenant que la question est bien entendue. (Oui! oui! Très bien!)

M. le ministre des travaux publics, *de sa place*. Avant la mise aux voix de l'amendement, je crois qu'il est utile de faire à la Chambre deux observations.—Au moyen des manifestations que les auteurs de l'amendement ajoutent....—(*Plusieurs membres*. On n'entend pas! A la tribune!)

M. le ministre, *à la tribune*. M. le président vient d'expliquer d'une manière

parfaitement claire les différences qui existent entre l'amendement de nos honorables collègues et le premier projet de la commission.

De ces deux différences, la première consiste en ce que, aux deux voies de manifestations qui avaient été indiquées par le premier projet de la commission, l'amendement en ajoute une troisième, l'inscription des priviléges. — Sur ce point, je m'explique tout de suite. — On veut prolonger la durée de l'action résolutoire précisément dans le cas où on a le moins d'intérêt à l'exercer, c'est-à-dire, quand les priviléges ont été conservés intacts par l'inscription des créances. Le vendeur a acquis la certitude, autant que certitude il peut y avoir, que ce qui peut lui rester dû sur son prix lui sera infailliblement payé (Bruit). Et c'est pour ce cas qu'on veut proroger l'exercice de l'action en résolution.

La deuxième différence consiste en ce que, au lieu de faire aboutir à l'adjudication l'exercice du droit de résolution, on le proroge jusqu'à l'ouverture de l'ordre. — Eh bien, je crois devoir avertir la Chambre que cela ferait perdre à l'innovation dont il s'agit son principal avantage. — Que veut-on dans le système contraire? On veut que l'adjudication se fasse d'abord et que l'action résolutoire lui survive pour éclater, si le vendeur n'obtient pas le paiement intégral. Les enchères s'ouvriront sous cette impression, que l'adjudicataire peut ne pas rester propriétaire. Je ne connais rien de plus propre pour faire éteindre les feus, pour empêcher les enchères. Je crois donc que, dans l'intérêt du vendeur comme dans celui des créanciers inscrits, il ne faudrait pas prolonger l'action en résolution au delà de l'adjudication. Le vendeur qui n'a pas été payé de son prix a la faculté d'élever celui de l'immeuble de manière à assurer son paiement, ou bien il peut provoquer dès à présent la résolution de la vente. Ces raisons me paraissent suffisantes pour repousser l'amendement qui vous est présenté.

M. Lherbette. Je ne donnerai même pas les développements de mon amendement; je me contente de répondre aux deux objections qui viennent d'être faites par M. le ministre des travaux publics. — La première est celle-ci : vous voulez, dit-il, maintenir le droit résolutoire précisément dans le cas où le vendeur aura pris inscription pour conserver son privilége, et non pour celui où il ne l'aurait pas prise; c'est-à-dire dans le cas où le maintien de ce droit est inutile, et non quand il serait utile. — Je lui demande pardon; nous voulons conserver le droit dans les deux cas : nous le conservons par un premier membre de phrase, dans le cas où il a été pris inscription, et par un autre, dans le cas où il a fait connaître avant la clôture de l'ordre. C'est là ma première rédaction. — Mais, fallût-il faire une concession pour réussir, je dis que, même en conservant son privilége pour paiement, le vendeur a encore intérêt à conserver simultanément son droit résolutoire pour non-paiement; dernier droit qu'il fera valoir dans le cas où le prix sera insuffisant pour acquitter ce qui lui reste dû.

La seconde objection de M. le ministre des travaux publics est qu'il faut, avant l'adjudication, déblayer le terrain de tous les droits sur l'immeuble; et que le vendeur a tort s'il ne fait pas connaître son droit résolutoire plus tôt, puisque les notifications ont été faites.—Oui, les notifications ont été faites au vendeur s'il a fait inscrire pour conserver son privilége; mais elles n'ont pu lui être faites s'il n'a pas pris inscription; et, pour ce dernier cas, nous voulons lui réserver, à la charge de quelques formalités, son droit résolutoire jusqu'à la clôture de l'ordre. — Que parle-t-on d'ailleurs de déblayer le terrain de tous droits sur l'immeuble? Jamais ce terrain ne sera déblayé de tous droits. Je vous l'ai déjà dit : vous ne songez ici à l'affranchir que d'un seul de ces droits, le droit résolutoire pour défaut de paiement. Mais combien d'autres resteront! Je suis fâché de me répéter; mais, et le droit résolutoire pour inexécution d'autres conditions, et le droit rescisoire pour lésion, et le droit révocatoire de la femme sous le régime dotal, et les droits de revendication de propriétaires dont le bien a été vendu à leur insu, et les droits de réserves d'usufruit, d'usage, d'habitation, de servitude, en déblayez-vous le terrain? Et, dans l'idée de ce déblai imaginaire, quand vous laissez subsister tant d'autres droits qui ne sont pas plus sacrés, vous iriez sacrifier le droit résolutoire du vendeur, qui l'a proclamé, dont on a été dûment averti! Vous iriez le sacrifier, même sans que l'intérêt de l'adjudicataire réclame ce sacrifice! Et que lui faut-il à cet adjudicataire? Il lui faut de n'être pas exposé à se voir dépouiller de sa propriété par l'exercice du droit résolutoire après qu'il aura payé. Or, avec notre amendement, c'est impossible, puisque le vendeur aura dû exercer son droit avant la clôture de l'ordre. L'adjudicataire alors achète sauf l'exercice de ce droit, comme

sauf l'exercice d'autres droits que j'ai signalés et qui sont pour lui bien plus à craindre, puisqu'il n'a pu les connaître et qu'ils pourront exister, même après la clôture de l'ordre, d'après la législation actuelle, que vous ne changez pas par l'article en discussion. — Ce que je viens de dire repousse donc complétement le reproche qu'on nous a adressé de laisser planer l'incertitude éternellement sur l'acquéreur. Nous n'accordons, au contraire, le maintien du droit résolutoire que jusqu'à la clôture de l'ordre. — Cela repousse aussi l'objection qu'il ne se présentera pas d'adjudicataire, exposé qu'il serait à être privé de son bien après l'avoir payé; car il ne paiera pas à d'autres avant décision sur le sort de l'action résolutoire. — Ce que nous demandons conserve donc les droits du vendeur, sans nuire à ceux de l'adjudicataire; et je crois avoir répondu suffisamment aux objections présentées par M. le ministre des travaux publics.

M. le Président. Je consulte la Chambre sur l'amendement de MM. Guyet-Desfontaines et Lherbette.

M. Croissant, *au milieu du bruit*. Je voulais seulement faire observer à la Chambre que l'amendement de MM. Guyet-Desfontaines et Lherbette a cet inconvénient que, si l'action résolutoire peut encore être exercée jusqu'à la clôture de l'ordre, on fera supporter aux créanciers inscrits les frais.... (Aux voix ! aux voix !)

M. le Président. On a demandé la division des deux paragraphes de l'amendement. La division, dès qu'elle est demandée, est de droit. Je relis donc le premier paragraphe de l'amendement de MM. Guyet-Desfontaines et Lherbette. (Adopté. — Le deuxième est aussi adopté.)

M. le Président. Maintenant, je mets aux voix l'amendement entier, qui formera l'art. 717. (Adopté.)

M. Ressigeac. J'ai proposé une addition à l'art. 717.

M. le Président. Vous avez la parole.

M. Ressigeac. Messieurs, l'article additionnel que j'ai l'honneur de proposer constitue une exception au principe voté par la Chambre. Cet article est ainsi conçu : « Sont exceptées des dispositions ci-dessus, les actions en résolution appartenant aux mineurs, aux interdits, aux femmes mariées sous le régime dotal. » — Si j'ai bien saisi, Messieurs, tout ce qui a été dit en faveur de la purge de l'action en résolution par l'effet de l'adjudication, je trouve que les motifs exprimés sont, d'un côté, la nécessité d'un sacrifice en faveur de l'intérêt général; et de l'autre, une peine infligée au vendeur pour la négligence dans laquelle il est resté. Or, Messieurs, je soutiens que ces deux motifs ne peuvent concerner ni les femmes mariées sous le régime dotal ni les mineurs, ni les interdits. — C'est un principe général de droit civil que ces sortes de personnes sont toujours exceptées dans les cas de prescription et de déchéance qui atteignent les individus libres d'exercer leurs droits de la manière qu'ils le trouvent convenable. — Déchéance et prescription sont deux choses identiques, représentant le même principe, celui d'une peine contre le possesseur d'un droit qui, pouvant l'exercer, en néglige l'exercice. Pour les mineurs et les interdits, il n'y a aucune prescription, sauf celles qui s'acquièrent par un très court laps de temps, il n'y a contre eux aucune prescription possible, en ce qui concerne leurs immeubles.

Que ferez-vous, en admettant, sans l'exception que je propose, le principe de l'extinction de l'action en résolution, dans le cas où cette action ne serait pas exercée avant l'adjudication? vous frapperez les mineurs et les interdits d'une prescription ou d'une déchéance; vous leur enlèverez l'immeuble, qui, dans des cas analogues, leur est conservé par une faveur spéciale de la loi. En effet, qu'est-ce qu'une action en résolution d'un immeuble pour défaut de paiement? c'est un immeuble même. — Relativement à la femme mariée sous le régime dotal, qui s'est constitué en dot le prix de la vente d'un immeuble, ce prix et l'action en résolution qui s'y rattache représentent aussi un immeuble; et son immeuble dotal périra parce qu'une formalité n'aura pas été remplie. — Pourquoi donc punir ainsi les mineurs, les interdits et la femme mariée sous le régime dotal ? Parce qu'ils auront négligé d'agir. Mais c'est un principe, que la déchéance et la prescription ne peuvent pas s'appliquer à celui qui est dans l'impossibilité d'agir. Or, le mineur, l'interdit et la femme mariée sont dans cette impossibilité. Ils auront un recours contre qui de droit; mais le recours sera le plus souvent illusoire. — Je me borne à ce peu de mots qui feront comprendre, si je ne m'abuse, la nécessité d'établir l'exception que je demande; et que l'on ne m'objecte pas que ce sera une anomalie, une chose bizarre, de voir certaines actions en résolution purgées par l'adjudication, tandis que d'autres seront maintenues; car

cette anomalie existe dans tous les cas de déchéance et de prescription dont les mineurs et les interdits sont toujours exempts. — Pensez-vous d'ailleurs que votre article, tel qu'il est déjà voté, ne présente pas de graves anomalies ? Je n'étais pas pour le principe de cet article, et j'ai voté contre, parce que je le crois mauvais, en ce sens qu'il entreprend, par un côté trop restreint, la solution d'une difficulté immense, celle de constituer un moyen raisonnable de rendre publique la transmission et l'existence de toute espèce de droits réels.

Aussi, dans votre système, l'action en résolution faute de paiement du prix se trouvera purgée; mais il est d'autres actions en résolution qui ne le seront pas. Vous avez prévu le cas de l'art. 1654; vous n'avez pas prévu celui de l'art. 1184 pour inexécution des conditions autres que le paiement du prix. Quant aux donations, vous n'aurez pas purgé non plus le droit de révocation pour inexécution des conditions sous lesquelles elles ont été faites. — Ainsi, ne croyez pas avoir fait un article qui ne comporte pas d'exception. A l'égard des majeurs eux-mêmes, il y aura des exceptions, exceptions graves, exceptions importantes; et lorsque je viens demander une exception en faveur des personnes que la loi a le plus favorisées, les mineurs, les interdits, les femmes mariées sous le régime dotal, je ne fais que réclamer pour eux l'application d'un principe de protection que la loi leur a toujours accordé.

M. le Président. L'amendement est-il appuyé ? (Non ! non !) — Alors, je n'ai pas à le mettre aux voix. — L'art. 717 se trouve donc définitivement rédigé.

TITRE XIII.

Des Incidents de la Saisie immobilière.

ART. 718.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

718. Toute contestation incidente à une poursuite de saisie immobilière *sera jugée sommairement* dans les cours et dans les tribunaux; *les demandes ne seront pas précédées de citation au bureau de conciliation.*

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829.—32.—*Conf. t. anc.*

C. GOUV.—718.—Toute demande incidente à une poursuite de saisie immobilière *sera formée par un simple acte d'avoué à avoué, contenant les moyens et conclusions, ou par exploit d'ajournement à trois jours francs, sans augmentation de délai à raison des distances, et sans préliminaire de conciliation, contre celle des parties qui n'aurait pas d'avoué en cause;* ces demandes sont instruites et jugées comme matières sommaires et urgentes; tout jugement qui interviendra, ne pourra être rendu *que sur les conclusions du ministère public.*

GOUV.—718.—*Conf. précéd.*, sauf qu'après ce mot *distances*, on ajoute ceux-ci : *si ce n'est dans le cas de l'art. 726*; et qu'on supprime ces mots : *et urgentes.*

C. CH. P.; et C. CH. D.—718.—*Conf. précéd.*

LOI ACTUELLE.

718. Toute demande incidente à une poursuite en saisie immobilière sera formée *par un simple acte d'avoué à avoué, contenant les moyens et conclusions.*

Cette demande sera formée contre toute partie n'ayant pas d'avoué en cause, par exploit d'ajournement à huit jours, sans augmentation de délai à raison des distances, si ce n'est dans le cas de l'art. 726, et sans préliminaire de conciliation. Ces demandes seront instruites et jugées comme affaires sommaires. *Tout juge-*

LOI ACT. (*suite*).
ment qui intervien-dra ne pourra être rendu que sur les conclusions du ministère public.

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

ART. 719.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.	PROJETS DIVERS.	LOI ACTUELLE.
719. Si deux saisissants ont fait *enregistrer* deux saisies de biens différents, poursuivies dans le même tribunal, elles seront réunies, sur la requête de la partie la plus diligente, et seront continuées par le premier saisissant : la jonction sera ordonnée, encore que l'une des saisies soit plus ample que l'autre; mais elle ne pourra, en aucun cas, être demandée *après la mise de l'enchère au greffe* : en cas de concurrence, la poursuite appartiendra à l'avoué porteur du titre plus ancien; et si les titres sont de même date, à l'avoué le plus ancien.	Proj. 1829. — 35. — *Conf. t. anc.*, sauf qu'au lieu de ces mots *le premier saisissant*, il met : *le saisissant qui le premier aura fait transcrire la saisie*; au lieu de ces mots : *après la mise de l'enchère au greffe*, il met *après l'adjudication préparatoire*; et, en cas de concurrence, il attribue sans distinction la poursuite *à l'avoué le plus ancien*. C. Gouv. — 719. — *Conf. précéd.*, sauf qu'après le mot *poursuivies*, il insère ceux-ci : *contre le même débiteur;* qu'il supprime ces mots : *la jonction..... plus ample que l'autre;* qu'il remplace ceux-ci : *l'adjudication préparatoire*, par ceux-ci : *le dépôt de l'un des cahiers des charges au greffe*; et que, pour le cas de concurrence, il rétablit le texte ancien. Gouv. — 719. — *Conf. t. anc.*, sauf qu'il remplace le mot *enregistrer*, par le mot *transcrire*, et les mots *après la mise de l'enchère au greffe*, par ceux-ci : *après le dépôt du cahier des charges.* C. CH. P.; C. CH. D. — 719. — *Conf.* au proj. précéd.	**719.** Si deux saisissants ont fait *transcrire* deux saisies de biens différents, poursuivies devant le même tribunal, elles seront réunies sur la requête de la partie la plus diligente, et seront continuées par le premier saisissant. La jonction sera ordonnée, encore que l'une des saisies soit plus ample que l'autre; mais elle ne pourra, en aucun cas, être demandée *après le dépôt du cahier des charges* : en cas de concurrence, la poursuite appartiendra à l'avoué porteur du titre plus ancien, et, si les titres sont de la même date, à l'avoué le plus ancien.

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

ART. 720.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.	PROJETS DIVERS.	LOI ACTUELLE.
720. Si une seconde saisie présentée à l'*enregistrement* est plus ample que la première,	Proj. 1829. — 36. — *Conf. t. anc.*, sauf qu'il remplace les mots *enregistrement*, *enregistrée*, par les mots *transcription*, *transcrite*. C. Gouv — 720, § 1er. — *Conf.* au projet précédent, sauf qu'après le mot *dénoncer*,	**720.** Si une seconde saisie, présentée *à la transcription*, est plus ample que la première,

TEXTE ANC. (*suite*).

elle sera *enregistrée* pour les objets non compris en la première saisie; et le second saisissant sera tenu de dénoncer sa saisie au premier saisissant, qui poursuivra sur les deux, si elles sont au même état, sinon surseoira à la première, et suivra sur la deuxième jusqu'à ce qu'elle soit au même degré; et alors elles seront réunies en une seule poursuite, qui sera portée devant le tribunal de la première saisie.

PROJETS DIVERS (*suite*).

il insère ceux-ci : *par un simple acte d'avoué*, et qu'il supprime les derniers mots *qui sera portée*....

§ 2. *Si la seconde saisie est dénoncée après le dépôt au greffe du cahier des charges, le premier saisissant pourra, dans les trois jours, notifier par acte d'avoué son refus au second saisissant, lequel, dans ce cas, aura le droit de poursuivre la saisie, quant aux objets non compris dans la première.*

§ 3. *Dans les cas prévus par le présent article et par l'article qui précède, le tribunal pourra, sur la demande du saisi, ordonner qu'il sera sursis à la seconde saisie, si les objets compris dans la saisie transcrite la première sont évidemment suffisants pour désintéresser les créanciers et les saisissants.*

Gouv.; C. Ch. P.; C. Ch. D. — 720. — *Conf. t. anc.*, sauf qu'ils remplacent les mots *enregistrement*, *enregistrée*, par ceux-ci : *transcription*, *transcrite*.

LOI ACT. (*suite*).

elle sera *transcrite* pour les objets non compris dans la première saisie, et le second saisissant sera tenu de dénoncer la saisie au premier saisissant, qui poursuivra sur les deux, si elles sont au même état; sinon, il surseoira à la première et suivra sur la deuxième jusqu'à ce qu'elle soit au même degré: elles seront alors réunies en une seule poursuite, qui sera portée devant le tribunal de la première saisie.

(Adopté sans discussion.)

Art. 721.

Projets divers. — Proj. 1829.—37.—C. Gouv.—721.—*Conf. t. anc.*

723. ***La demande en subrogation sera formée contre le poursuivant et le saisi, de la manière et dans les formes prescrites par l'art. 718.***

Gouv. — 721. — C. Ch. P.—723. — C. Ch. D.—721.— *Conf. t. anc.*

Loi actuelle. — **721. Faute par le premier saisissant d'avoir poursuivi sur la seconde saisie à lui dénoncée, conformément à l'article ci-dessus, le second saisissant pourra, par un simple acte, demander la subrogation.**

(**Entièrement conforme** à l'art. 721 du texte ancien du **Code de procédure**, et Adopté sans discussion.)

Art. 722.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

722. Elle pourra être également demandée en cas de collusion, fraude ou négligence de la part du poursuivant.

Il y a négligence, lorsque le poursuivant n'a pas rempli

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829.—38.—*Conf. t. anc.*

C. Gouv.—722.—*Tout créancier porteur d'un titre exécutoire, et dont la créance est échue*, pourra demander la subrogation, s'il y a collusion, fraude ou négligence de la part du poursuivant, *ou s'il y a eu mainlevée de la saisie, sans que la radiation ait été opérée.*

Il y a négligence, lorsque le poursuivant n'a pas rempli une formalité ou n'a pas fait un acte de procédure dans les délais prescrits.

LOI ACTUELLE.

722. La subrogation pourra être également demandée s'il y a collusion, fraude ou négligence, sous la réserve, en cas de collusion ou fraude, des dommages-intérêts envers qui il appartiendra.

TEXTE ANC. (*suite*).

une formalité, ou n'a pas fait un acte de procédure, dans les délais prescrits; sauf, dans le cas de collusion ou fraude, les dommages-intérêts envers qui il appartiendra.

PROJETS DIVERS (*suite*).

Gouv.—722.—*Conf. t. anc.*
C. CH. P —722. — *Idem.*
C. CH. D. — 722. — La subrogation pourra être également demandée en cas de collusion, fraude ou négligence, sauf, en cas de collusion et fraude, les dommages-intérêts envers qui il appartiendra.
§ 8. *Conf.* au même § du *t. anc.*

LOI ACT. (*suite*).

Il y a négligence, lorsque le poursuivant n'a pas rempli une formalité ou n'a pas fait un acte de procédure dans les délais prescrits.

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

ART. 723.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

724. Le poursuivant contre qui la subrogation aura été prononcée, sera tenu de remettre les pièces de la poursuite *au subrogé*, sur son récépissé; et il ne sera payé de ses frais qu'après l'adjudication, soit sur le prix, soit par l'adjudicataire.

Si le poursuivant a contesté la subrogation, les frais de la contestation seront à sa charge, *et ne pourront, en aucun cas, être employés en frais de poursuite et payés sur le prix.*

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829.—40.—*Conf. t. anc.*, sauf qu'à ces mots: *au subrogé*, il substitue ceux-ci: *à l'avoué du subrogé.*

§ 2. *Conf.* au § 1er du *t. anc.*

§ 3. *En cas de collusion et de fraude, le poursuivant pourra en outre être condamné aux dommages-intérêts envers qui il appartiendra.*

C. G.—724.—La partie qui succombera sur la demande en subrogation sera condamnée personnellement aux dépens, et ne pourra en obtenir l'emploi.

Gouv.; C. CH. P.—724.—*Conf.* aux deux premiers paragraphes du projet précédent.

C. CH. D.—723.—*Idem.*

LOI ACTUELLE.

723. *La partie qui succombera* sur la demande en subrogation sera condamnée personnellement aux dépens.

Le poursuivant contre lequel la subrogation aura été prononcée sera tenu de remettre les pièces de la poursuite au subrogé, sur son récépissé; il ne sera payé de ses frais de poursuite qu'après l'adjudication, soit sur le prix, soit par l'adjudicataire.

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

ART. 724.

Conforme, ainsi que les projets, au texte ancien du Code de procédure, art. 725, sauf le mot l'*enregistrement*, remplacé par ceux-ci: *la transcription.*

LOI ACTUELLE. — 724. Lorsqu'une saisie immobilière aura été rayée, le plus diligent des saisissants postérieurs pourra poursuivre sur sa saisie, encore qu'il ne se soit pas présenté le premier *à la transcription.*

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

Art. 725.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

727. La demande en distraction de tout ou de partie de l'objet saisi, sera formée *par requête d'avoué*, tant contre le saisissant que contre la partie saisie, le créancier premier inscrit et *l'avoué adjudicataire provisoire. Cette action sera formée par exploit contre celle des parties qui n'aura pas avoué en cause, et, dans ce cas, contre le créancier au domicile élu par l'inscription.*

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829.—43.—*Conf. t. anc.*

C. Gouv.—726.—La demande en distraction de tout ou partie des objets saisis, *ou la reclamation soit d'un droit réel, soit d'un droit de jouissance sur ces objets, sera formée* tant contre le saisissaut que contre la partie saisie.

Cette demande sera également formée contre le créancier premier inscrit, *dans le cas où déjà la dénonciation de la saisie auroit été mentionnée au bureau des hypothéques, en conformité de l'art. 681. Le délai prescrit pour la comparution, par l'art. 718, sera augmenté d'un jour par cinq myriamètres de distance, à l'égard des parties domiciliées sur le territoire continental de la France. Les parties domiciliées hors de ce territoire n'auront que le délai le plus long accordé aux premières.*

Gouv.—726.—La demande en distraction de tout ou partie des objets saisis, sera formée tant contre le saisissant que contre la partie saisie, et le créancier premier inscrit au domicile élu par l'inscription.

§ 2. *Conf.* au § 3 du projet précédent.

C. Ch. P.—726.—*Conf.* au projet précédent, sauf qu'après le mot *distance*, il insère ceux-ci : *entre son domicile et le lieu où siége le tribunal.*

§ 2. *Si le saisi n'a pas constitué avoué durant la poursuite, le délai prescrit pour la comparution par l'article 718 sera augmenté d'un jour par cinq myriamètres de distance entre son domicile et le lieu où siége le tribunal. Les parties domiciliées hors de ce territoire n'auront que le délai le plus long accordé aux premières.*

C. Ch. D.—725. § 1er.—*Conf.* au § 1er du projet précédent.

§ 2. *Si le saisi n'a pas constitué avoué pendant la poursuite, le délai prescrit pour la comparution sera augmenté d'un jour par cinq myriamètres de distance entre son domicile et le lieu où siége le tribunal, sans que ce délai puisse être augmenté à l'égard de la partie qui seroit domiciliée hors du territoire continental du royaume.*

(Adopté sans discussion.)

LOI ACTUELLE.

725. La demande en distraction de tout ou partie des objets saisis sera formée, tant contre le saisissant que contre la partie saisie; elle sera formée aussi contre le créancier premier inscrit et au domicile élu dans l'inscription.

Si le saisi n'a pas constitué avoué durant la poursuite, le délai prescrit pour la comparution sera augmenté d'un jour par cinq myriamètres de distance entre son domicile et le lieu où siége le tribunal, sans que ce délai puisse être augmenté à l'égard de la partie qui serait domiciliée hors du territoire continental du royaume.

Art. 726.

Projets divers. — Proj. 1829. — 44. — La demande en distraction contiendra l'énonciation *des titres de propriété, s'il y en a, ou celle du fait qui sert de base*

à la distraction, s'il n'y a pas de titre; l'avoué du demandeur en distraction sera tenu de communiquer les titres sur simple récépissé ou par la voie du greffe, à toute réquisition d'un ou de plusieurs des intéressés.

C. Gouv.—727.—*Conf. précéd.*, sauf la suppression de ces mots : *de propriété*, et de ceux-ci : *sur simple récépissé ou par la voie du greffe.*

Gouv.; C. Ch P.—727.—*Conf. t. anc.*

C. Ch. D.—726.—*Conf. t. anc.*

Loi actuelle. — 726. La demande en distraction contiendra l'énonciation des titres justificatifs qui seront déposés au greffe, et la copie de l'acte de dépôt.

(Entièrement conforme à l'art. 728 du texte ancien du Code de procédure et (Adopté sans discussion.)

Art. 727.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

729. Si la distraction demandée n'est que d'une partie des objets saisis, il sera passé outre, nonobstant cette demande, à la vente du surplus des objets saisis : pourront néanmoins les juges, sur la demande des parties intéressées, ordonner le sursis pour le tout ; *l'adjudicataire provisoire peut, dans ce cas, demander la décharge de son adjudication.*

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829.—45.—*Conf. t. anc.*, sauf la disposition finale, ainsi rédigée : *l'adjudicataire provisoire sera, dans ce cas, déchargé de plein droit de son adjudication sauf, s'il veut la conserver, à le déclarer à la même audience, ce dont il lui sera donné acte.*

C. Gouv.—728.—*Conf. t. anc.*, en supprimant la disposition finale : *l'adjudicataire provisoire.*

Gouv.—728.—*Conf. t. anc.*, en supprimant la disposition finale : *l'adjudicataire provisoire....*

C. Ch. P.—728, § 1er.—*Conf.* au proj. précéd.

§ 2. *Si la distraction partielle est ordonnée, le poursuivant sera admis à changer la mise à prix portée au cahier des charges.*

C. Ch. D.—727.—*Conf.* au proj. précéd.

LOI ACTUELLE.

727. Si la distraction demandée n'est que d'une partie des objets saisis, il sera passé outre, nonobstant cette demande, à l'adjudication du surplus des objets saisis. Pourront néanmoins les juges, sur la demande des parties intéressées, ordonner le sursis pour le tout.

Si la distraction partielle est ordonnée, le poursuivant sera admis à changer la mise à prix portée au cahier des charges.

(Adopté sans discussion.)

Art. 728.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

733. Les moyens de nullité contre la procédure qui précède *l'adjudication préparatoire*, ne pourront être proposés après ladite

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829.—47.—Tous moyens de nullité contre la procédure en expropriation seront proposés *par requête d'avoué à avoué*, contre la procédure antérieure à *l'adjudication préparatoire, huit jours au moins* avant *cette adjudication*, et ceux contre la procédure postérieure, quarante jours au moins avant l'adjudication définitive, le *tout à peine de nullité.*

48. — *Si la demande en nullité est*

LOI ACTUELLE.

728. Les moyens de nullité, *tant en la forme qu'au fond*, contre la procédure qui précède la *publication du cahier des charges, devront être propo*

TEXTE ANC. (*suite*).	PROJETS DIVERS (*suite*).	LOI ACT. (*suite*).
adjudication: ils seront jugés *avant ladite adjudication*; et si les moyens de nullité sont rejetés, *l'adjudication préparatoire* sera prononcée par le même jugement.	*formée par le saisi, elle ne sera pas reçue, si le demandeur ne donne caution suffisante pour le paiement des frais de l'incident.* *Cette caution sera indiquée dans la requête en nullité, et si la solvabilité n'est pas contestée par le saisissant dans les trois jours de la signification de cette requête, la caution fera sa soumission au greffe sans autre formalité; le tout à peine de déchéance de la demande en nullité.* 49. *Le tribunal sera tenu de statuer sur la demande en nullité antérieure à l'adjudication préparatoire, au plus tard, le jour indiqué par cette adjudication*, qui sera prononcée de suite, si les moyens de nullité sont rejetés. C. Gouv.—729.— Les moyens de nullité tant en la forme qu'au fond, contre la procédure qui précède la publication, devront être proposés, à peine de déchéance, *au plus tard huit jours avant ladite publication*; et, s'ils sont rejetés, il sera donné acte par le même jugement de la *lecture et publication du cahier des charges*, conformément à l'art. 699 qui précède. Gouv.—729.—*Conf.* au proj. précéd., sauf qu'avant les mots *s'ils sont rejetés*, on insère le § suivant : *S'ils sont admis, la poursuite pourra être reprise à partir du plus ancien acte annulé.* C. Ch. P.—729.—*Conf.* au projet précédent, en remplaçant les mots *huit jours*, par ceux-ci : *trois jours.* C. Ch. D.—728.—*Conf.* précéd. (Adopté sans discussion.)	*sés, à peine de déchéance, trois jours au plus tard avant cette publication.* *S'ils sont admis, la poursuite pourra être reprise à partir du dernier acte valable, et les délais pour accomplir les actes suivants courront à dater du jugement ou arrêt qui aura définitivement prononcé sur la nullité.* S'ils sont rejetés, *il sera donné acte, par le même jugement, de la lecture et publication du cahier des charges, conformément à l'art.* 695.

ART. 729.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.	PROJETS DIVERS.	LOI ACTUELLE.
735. La partie saisie sera tenue de proposer par requête, avec avenir à jour indiqué, ses moyens de nullité, si aucuns elle a, contre les procédures postérieures à *l'adjudication pro-*	Proj. 1829.—*Voy.* art. 47 de ce projet, p. 302. 49. § 2. — Quant à la demande postérieure à *l'adjudication préparatoire*, il y sera statué quinze jours au moins avant l'adjudication définitive. C. Gouv.—730.—Les moyens de nullité contre la procédure postérieure à la publication du cahier des charges seront proposés, sous la même peine de déchéance, *au plus tard, huit jours avant l'adjudication*; le tribunal statuera sans délai. *Si les moyens sont admis, ils n'annuleront que les actes postérieurs au jugement de publication du cahier des*	**729.** Les moyens de nullité *contre la procédure postérieure à la publication du cahier des charges* seront proposés, *sous la même peine de déchéance, au plus tard, trois jours avant l'adjudication.*

TEXTE ANC. (*suite*).

visoire, vingt jours au moins avant celui indiqué pour l'adjudication définitive : les juges seront tenus de statuer sur les moyens de nullité, *dix jours au moins avant ladite adjudication définitive* (1).

PROJETS DIVERS (*suite*).

charges. Si les moyens sont rejetés, le tribunal pourra ou surseoir à l'adjudication ou ordonner qu'il soit passé outre à cette adjudication, par mesure d'exécution provisoire, dans les limites posées par l'art. 732 ci-après.

731. *La nullité prononcée pour défaut de désignation de l'un ou de plusieurs des immeubles compris dans la saisie n'entraînera pas nécessairement la nullité de la poursuite, en ce qui concernera les autres immeubles.*

732. *L'exécution provisoire pourra être ordonnée en matière d'incident sur saisie immobilière, lorsqu'il s'agira :*

1° *De demandes en subrogations, si le titre du demandeur n'est pas contesté;*

2° *De demandes en nullité de la saisie fondée uniquement sur des irrégularités ou des vices de forme :*

Gouv.—730.—*Conf.* au même article du projet précédent, sauf les mots *ils n'annuleront*, remplacés par ceux-ci : *le tribunal n'annulera;* et la disposition finale ainsi conçue : *si les moyens sont rejetés, il sera passé outre à l'adjudication.*

C. Ch. P.—730.—Les moyens de nullité contre la procédure postérieure à la publication du cahier des charges, seront proposés, sous la même peine de déchéance, *au plus tard, trois jours avant l'adjudication.*

Il y sera statué avant l'adjudication, et autant que possible, par le jugement même d'adjudication.

C. Ch. D.—729.—*Conf.* au proj. précéd.

LOI ACT. (*suite*).

Au jour fixé pour l'adjudication, et immédiatement avant l'ouverture des enchères, il sera statué sur les moyens de nullité.

S'ils sont admis, le tribunal annulera la poursuite, à partir du jugement de publication, en autorisera la reprise à partir de ce jugement, et fixera de nouveau le jour de l'adjudication.

S'ils sont rejetés, il sera passé outre aux enchères et à l'adjudication.

DISCUSSION.

Chambre des pairs.—*Point de discussion.*

Chambre des Députés.

(S. du 14 janv. 1841, M. du 15.)

M. le Président. Il a été proposé un amendement par M. Delacroix. L'amendement de M. Boudet était la suite du premier amendement qu'il avait présenté; il n'est donc plus question que de l'amendement de M. Delacroix qui tend à admettre le premier paragraphe de la commission, et à remplacer le second par celui-ci:

---

(1) Décret du 2 février 1811.

Art. 2. *Aucune demande en nullité de procédure postérieure à l'adjudication préparatoire ne sera reçue, 1° si le demandeur ne donne caution suffisante pour le paiement des frais résultant de l'incident; 2° si ladite demande n'était proposée quarante jours au moins avant le jour fixé pour l'adjudication définitive.*

Art. 3. Nous enjoignons à nos juges de statuer sur la même demande *trente jours au plus tard avant l'adjudication définitive; si leur jugement est par défaut, la partie condamnée ne pourra l'attaquer que par la voie d'appel.*

« Au jour fixé pour l'adjudication, et immédiatement avant l'ouverture des enchères, il sera statué sur les moyens de nullité :

« S'ils sont admis, le tribunal annulera la poursuite à partir du jugement de publication, et autorisera la reprise à partir dudit jugement, et fixera de nouveau le jour de l'adjudication.

« S'ils sont rejetés, il sera passé outre aux enchères et à l'adjudication. »

La commission et le gouvernement adhèrent à cette rédaction.

M. Croissant. Je ferai observer à la commission que le deuxième paragraphe de l'art. 728 contient en partie l'amendement de M. Delacroix.

M. le President. Dans l'art. 728 il s'agit de nullités antérieures à la publication, et dans l'art. 729 des moyens de nullité postérieurs à la publication. (Aux voix!)

(L'art. 729, modifié par M. Delacroix est mis aux voix et adopté.)

ART. 730, 731, 732.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

723. L'appel d'un jugement qui aura statué sur cette contestation incidente (la demande en subrogation), *ne sera recevable que dans la quinzaine du jour de la signification à avoué.*

726. Si le débiteur interjette appel du jugement en vertu duquel on procède à la saisie, il sera tenu d'intimer sur cet appel, et de dénoncer et faire viser l'intimation au greffier du tribunal devant lequel se poursuit la vente; et ce, trois jours au moins *avant la mise du cahier des charges au greffe :* sinon, l'appel ne sera pas reçu, et il sera passé outre à l'adjudication

730. *L'appel du jugement rendu sur la demande en distraction sera interjeté avec assigna-*

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829.—723.—39. *Conf. t. anc.*

42.—*Conf. t. anc.* 726, sauf ces mots : *avant la mise du cahier des charges au greffe*, remplacés par ceux-ci : *avant la quinzaine qui précédera l'adjudication préparatoire.*

46.—*Conf. t. anc.* 730, sauf ces mots : *dans la quinzaine*, remplacés par ceux-ci : *dans le mois.*

50. *Les jugements qui auront statué sur les demandes en nullité* (contre la procédure antérieure ou postérieure à l'adjudication préparatoire), *ne pourront être attaqués que par la voie d'appel, lors même qu'ils seraient par défaut, et l'appel de ces jugements ne sera recevable que dans la huitaine de leur prononciation.*

Il sera signifié au domicile de l'avoué du poursuivant, et, par le même exploit, au greffier du tribunal qui visera l'original.

51. *Si les moyens de nullité sont fondés sur la nullité, extinction ou libération de la créance qui donne lieu aux poursuites, le saisi pourra être dispensé par le tribunal, de fournir le cautionnement prescrit par l'art. 48; et, dans le même cas, le délai d'appel sera de deux mois au lieu de huitaine.*

173. *Le délai pour interjeter appel du jugement d'adjudication, sera d'un mois à compter de la signification faite au précédent propriétaire.*

174. *Nul ne pourra interjeter appel* (du jugement d'adjudication), *s'il n'a préalablement fourni caution au greffe du tribunal, à moins que le cautionnement n'ait déjà été fait conformément aux art. 48 et 49, même pour servir sur l'appel.*

175. L'acte d'appel contiendra les moyens avec assignation, à peine de nullité *et de déchéance des moyens.*

LOI ACTUELLE.

730. *Ne pourront être attaqués par la voie de l'appel*, 1° *les jugements qui statueront sur la demande en subrogation contre le poursuivant, à moins qu'elle n'ait été intentée pour collusion ou fraude ;* 2° *ceux qui, sans statuer sur des incidents, donneront acte de la publication du cahier des charges ou prononceront l'adjudication, soit avant, soit après surenchère;* 3° *ceux qui statueront sur des nullités postérieures à la publication du cahier des charges.*

731. *L'appel de tous autres jugements sera considéré comme non avenu, s'il est interjeté*

TEXTE ANC. (*suite*).

tion dans la quinzaine du jour de la signification à personne ou domicile, outre un jour par trois myriamètres en raison de la distance du domicile réel des parties : ce délai passé, l'appel ne sera plus reçu.

734. *L'appel du jugement qui aura statué sur ces nullités* (nullités contre la procédure qui précède l'adjudication préparatoire), *ne sera pas reçu, s'il n'a été interjeté avec intimation dans la quinzaine de la signification du jugement à avoué, l'appel sera notifié au greffier et visé par lui.*

736. *L'appel de ce jugement* (qui aura statué sur les nullités postérieures à l'adjudication provisoire) *ne sera pas recevable après la huitaine de sa prononciation; il sera notifié au greffier, et visé par lui : la partie saisie ne pourra, sur l'appel, proposer autres moyens de nullité que ceux présentés en première instance.*

DÉCRET DU 2 FÉVRIER 1811. (*Voy.* l'art. 3 sous la con-

PROJETS DIVERS (*suite*).

C. GOUV.—733.—*Le jugement de publication ou d'adjudication, et ceux qui auront statué sur les incidents, ne seront pas susceptibles d'opposition.*

Les jugements de publication et d'adjudication qui ne statuent sur aucun incident, ne seront pas susceptibles d'appel.

Il sera passé outre, nonobstant l'opposition ou l'appel formé contrairement aux dispositions ci-dessus.

L'appel de tous jugements qui auront statué sur des incidents, sera considéré comme non avenu, s'il est interjeté après la quinzaine à compter de la signification à avoué, ou, s'il n'y a point d'avoué à compter de la signification, au domicile soit réel, soit élu. Ce délai sera augmenté d'un jour par cinq myriamètres de distance, dans le cas où le jugement aura été rendu sur une demande en distraction.

L'appel sera signifié au domicile de l'avoué, et, s'il n'y a pas d'avoué, au domicile réel ou élu de l'intimé; l'acte d'appel énoncera les griefs; il sera notifié au greffier du tribunal, et visé par lui; la partie saisie ne pourra, sur l'appel, proposer des moyens de nullité, autres que ceux qu'elle aura présentés en première instance.

Les dispositions du présent article sont applicables à la surenchère, autorisée par les art. 708 et suiv.

GOUV.—731 —*Les jugements de publication et d'adjudication, et ceux qui auront statué sur des incidents, ne seront pas susceptibles d'opposition.*

Le jugement de publication qui ne statue sur aucun incident, le jugement d'adjudication, et les jugements qui statueront sur les nullités postérieures à la publication, ne seront pas susceptibles d'appel.

732.—*Conf.* au § 4 du projet précédent commençant ainsi; *l'appel de tous jugements;* sauf les mots *à personne ou,* insérés après le mot *signification*

733 § 1ᵉʳ.—*Conf.* au § 5 du projet précédent en ajoutant : *le tout à peine de nullité.*

§ 2. *La disposition du présent article, et des art. 731 et 732 sont applicables à la poursuite de la surenchère autorisée par les art. 708 et suiv.*

C. CH. P.—731.—*Aucun jugement par défaut en matière de saisie immobilière ne sera susceptible d'opposition.*

Les jugements qui statueront sur les demandes en subrogation de poursuites,

LOI ACT. (*suite*).

après les dix jours à compter de la signification à avoué, ou, s'il n'y a point d'avoué, à compter de la signification à personne ou au domicile soit réel, soit élu.

Ce délai sera augmenté d'un jour par cinq myriamètres de distance, conformément à l'art. 725, dans le cas où le jugement aura été rendu sur une demande en distraction.

Dans les cas où il y aura lieu à l'appel, la Cour royale statuera dans la quinzaine. Les arrêts rendus par défaut ne seront pas susceptibles d'opposition.

732. *L'appel sera signifié au domicile de l'avoué, et, s'il n'y a pas d'avoué, au domicile réel ou élu de l'intimé; il sera notifié en même temps au greffier du tribunal et visé par lui. La partie saisie ne pourra, sur l'appel, proposer des*

TEXTE ANC. (*suite*).

férence précédente p. 304). *Il sera statué sur l'appel dans la quinzaine au plus tard à dater de la notification qui en aura été faite aux termes de l'art. 736 de notre Code de procéd. civile; si l'arrêt est rendu par défaut, la voie de l'opposition est interdite à la partie condamnée.*

PROJETS DIVERS (*suite*).

ceux qui, sans statuer sur les incidents, donneront acte de la publication, ou prononceront l'adjudication; ceux d'adjudication par suite de surenchère, et les jugements qui prononceront sur des nullités postérieures à la publication du cahier des charges, ne pourront pas être attaqués par la voie d'appel.

732 *Conf.* au même article du projet précédent, en supprimant ces mots : *qui auront statué sur des incidents.*

733. — *Conf.* au § 1er du même article du projet précédent.

C. CH D.—730.—*Conf.* à l'art. 731 du projet précédent.

731, § 1er.—*Conf.* à l'art. 732 du projet précéd., sauf qu'après le mot *distance,* il ajoute : *conformement a l'art. 723.*

§ 2. *Dans le cas où il y aura lieu à appel, la Cour royale statuera dans la quinzaine; les arrêts rendus par défaut ne seront pas susceptibles d'opposition.*

732.—*Conf.* à l'art. 733 du proj. précéd.

LOI ACT. (*suite*).

moyens autres que ceux qui auront été présentés en première instance. L'acte d'appel énoncera les griefs: le tout à peine de nullité.

DISCUSSION

Chambre des Pairs.

(S. du 25 avril 1840, M. du 26.)

M. le baron Daunant. Cet article a fait naître quelques difficultés dans le sein de la commission. Je m'expliquerai très brièvement. La faculté de l'appel est reconnue dans notre législation : on peut dire que c'est un droit sacré, c'est la garantie pour les parties qu'elles seront bien jugées. Je ne mets pas en doute l'excellence des jugements rendus par les tribunaux de première instance; mais une partie peut croire qu'elle a été jugée sous l'empire de préventions, ou qu'elle n'a pas été suffisamment entendue, ou qu'elle n'a pas été bien défendue; elle en appelle devant une cour qui est placée hors du lieu dans lequel les difficultés se sont élevées; là les questions de droit sont reproduites et jugées de nouveau. Ainsi, ce serait une chose vaine que de venir justifier le droit d'appel, il est reconnu trop universellement. Il s'agit de savoir dans quel cas on doit dispenser de l'appel : il est évident que lorsqu'il s'agit de constater un fait, une adjudication qui n'a été précédée d'aucune discussion, lorsqu'il ne s'agit que de faire une espèce de procès-verbal, je conçois parfaitement que les tribunaux de première instance soient compétents pour juger en premier et en dernier ressort. Mais lorsqu'il s'agit de nullités, lorsqu'il s'agit de ces choses qui tiennent au fond du droit, lorsqu'il s'agit de choses substantielles, comme dans ce cas : lorsqu'une partie prétend que les insertions n'ont pas été faites dans les journaux, que les publications n'ont pas été régulièrement faites au lieu où elles devaient être faites, ici c'est une formalité substantielle. Je ne prétends pas dire que les tribunaux jugeront mal la difficulté; mais je prétends que ce cas est aussi important que tous ceux qui peuvent donner lieu à l'appel; et si vous supprimez l'appel dans cette circonstance, il n'y a pas de raison pour ne pas le supprimer dans une foule d'autres circonstances; je conçois très bien que l'appel ait ses inconvénients, qu'il retarde le moment de l'adjudication; mais si cet inconvénient existe, il faut, dans tous les cas, dire que les incidents soulevés sur les nullités relatives à l'adjudication sont dispensés de l'appel. Ainsi, je pense qu'il y a lieu de revenir au droit commun sans me dissimuler que ce droit peut retarder les adjudications par suite de saisies immobilières.

M. le rapporteur. Je suis partisan, comme l'honorable préopinant, du droit d'appel; mais cependant je ne voudrais pas qu'on en fît un abus qui serait préjudi-

ciable dans ces circonstances. En effet, de quoi s'agit-il? De décisions ou jugements qui pourront être rendus sur les nullités postérieures à la publication du cahier d'enchères.—Eh bien, à quoi s'applique la renonciation de l'appel dont il s'agit? Aux procédures postérieures à la publication du cahier des charges. Quelles sont ces procédures, telles que vous les avez ordonnées? Il n'y en a que deux : l'insertion aux journaux et l'affiche; il n'y en a pas d'autre.—Ainsi la nullité qui sera soumise au tribunal de première instance, le jour même de l'adjudication, ne pourra porter que sur cela. Ainsi, on soutiendra qu'il n'y a pas eu d'affiche; le tribunal jugera s'il y a eu ou non l'affiche. On soutiendra encore devant lui que l'apposition de l'affiche a été mal faite, qu'elle n'a pas été faite dans les endroits déterminés par la loi. Voilà les seules choses que le tribunal puisse juger; nous avons cru que le tribunal de première instance, dont nous avons étendu la juridiction, pouvait sur ce sujet juger en dernier ressort.—Mais y a-t-il quelque inconvénient? Est-ce la fait qu'a rapporté l'honorable préopinant, c'est-à-dire que le tribunal jugera qu'il y aura eu affiche quand il n'y en aura pas eu? On ne peut pas supposer que le tribunal dira qu'un fait existe quand il n'existera pas.

Maintenant se présente une autre question : c'est que le tribunal prétendra que l'affiche n'a pas été mise dans le lieu indiqué par la loi. Mais comment supposer encore que le tribunal qui est sur les lieux dira que l'affiche n'a pas été apposée là où la loi l'exige, si cela a eu lieu. Convenez-en, Messieurs, il faudrait refuser aux tribunaux toute espèce de confiance si on ne leur accordait pas celle-là.—Nous avons vu dans cette disposition un immense avantage, celui d'éviter, non-seulement les appels, mais de ne pas retarder l'adjudication. Nous arrivons donc au jour de l'adjudication.—Le saisi qui veut entraver l'adjudication ne manquera pas d'élever les difficultés que je viens de signaler. On jugera ce qu'on voudra, peu lui importe. Mais enfin le tribunal juge que les formalités ont été remplies. Or, celui qui veut se rendra adjudicataire va savoir que l'adjudication à laquelle il va se livrer sera suspendue par un appel. Cela, Messieurs, détruit toute l'économie de notre législation.

M. Laplagne-Barris. Je désire soumettre quelques observations très courtes à la Chambre; il s'agit d'un changement fort notable. Dans l'état actuel de la législation, l'appel est de droit. Eh bien, on détruit l'appel dans un cas où il peut être de quelque utilité. Cependant je ne m'opposerai pas à l'adoption de l'article s'il ne s'agit que d'actes de formalités qui n'auraient été accomplis qu'après la publication du cahier des charges, et dont on demanderait la nullité.—Mais je dois soumettre à la Chambre une difficulté qui naît peut-être plus de la jurisprudence que des termes de la loi. Comme on peut appliquer la jurisprudence ancienne à la loi nouvelle, la conséquence serait très grave.—Dans l'état actuel de la législation, on a admis que, passé un délai fixé avant l'adjudication préparatoire, on ne pourrait plus demander la nullité des procédures. La loi se sert d'expressions analogues à celles de l'art. 731. La conséquence a été que, d'après la jurisprudence, le débiteur saisi ne peut demander la nullité de la procédure, même pour nullité de titre. Dans l'état actuel, cela a peu d'inconvénient, parce que l'on peut interjeter appel; et si le débiteur n'a pas interjeté appel dans un délai fixé, il n'a à imputer qu'à lui cet acte de négligence; mais comme on a abrégé considérablement les délais, et qu'on a établi un délai de trente jours entre la publication et la notification qui lui est faite, il en résulte qu'après trente jours le débiteur saisi sera déchu de toute faculté de demander la nullité des procédures, même quand il pourrait revenir, soutenir et prouver qu'il n'y avait pas de titres pour faire la saisie. L'exclusion du droit d'appel me paraît grave. C'est à la Chambre à en apprécier les inconvénients. Je conviens, du reste, qu'il y a un grand avantage dans la disposition présentée par la commission, puisqu'en supprimant l'appel, qui ne porterait que sur l'accomplissement des formes, on éviterait les lenteurs

M. le garde des sceaux. Messieurs, je ne crois pas que la difficulté puisse s'élever, ou, si elle s'élève, que le saisi puisse se plaindre. En effet, il avait la faculté d'exercer ses droits jusqu'à la publication du cahier des charges dans un délai. (*Une voix* : Très court!)

M. le garde des sceaux. Très court, mais qu'on a jugé suffisant, et qui s'applique aussi bien aux moyens du fond qu'à ceux qui portent uniquement sur la procédure. Eh bien, il serait très mal venu, après la publication du cahier des charges, quand il n'a pas contesté les titres du saisissant, à élever des difficultés. Je crois donc qu'on peut sans inconvénient rester dans les termes de l'article du gouvernement, adopté par votre commission; car il ne s'agira le plus souvent que de nullités sur la

procédure suivie par le saisissant. S'il s'agit d'autres difficultés, ce sera le poursuivant qui aura à se reprocher de ne les avoir pas signalées plus tôt. (Aux voix! aux voix!)—L'article est mis aux voix et adopté.

Les autres articles sont adoptés sans discussion.

Chambre des Députés.

(S. du 14 janv. 1841, M. du 15.)

M. Thil. Je désire soumettre une observation à la Chambre à l'occasion de la première disposition de cet article, ainsi conçue : « Les jugements qui statueront sur la demande en subrogation de poursuites, etc..... » J'arrive à la fin de l'article..... « Ne pourront être attaqués par la voie d'appel. »—Je ne saurais admettre cette disposition absolue ; car en me reportant à l'art. 722, j'y vois qu'on peut demander la subrogation dans trois cas : pour négligence, pour fraude, pour collusion. Si je ne me trompe, l'art. 722 ajoute que dans les deux derniers cas on pourra prononcer des dommages-intérêts.—Quand le jugement, dans le cas de négligence, définie par le projet, ordonnera la subrogation, que ce jugement ne soit pas susceptible d'appel, je ne fais à cet égard aucune objection; mais s'il intervient un jugement qui déclare que le créancier saisissant s'est rendu coupable de collusion ou de fraude, jugement qui attaque dès lors sa loyauté, son honneur, si ce jugement le condamne à des dommages-intérêts, qui quelquefois pourront être considérables, je ne conçois plus alors que le saisissant ne puisse avoir le droit d'interjeter un appel, et de se présenter devant la cour royale pour faire valoir tous les moyens propres à établir qu'il n'a pas agi de mauvaise foi, qu'il n'est coupable d'aucune fraude, et qu'il ne devait être condamné à aucuns dommages-intérêts.—Je soumets cette observation à la commission et au gouvernement, et je crois que si on lui accorde quelque importance, il y aurait lieu de renvoyer l'article à la commission.

M. le Président. Il y aurait d'autant plus de convenance à ce renvoi, que l'art. 722, auquel l'honorable membre fait allusion, a été renvoyé à la commission. S'il n'y a pas d'opposition, le renvoi sera ordonné. (Appuyé!)

Le renvoi à la commission est prononcé.

M. le Président. Sur l'art. 731, un membre avait fait observer qu'il y avait lieu d'exclure de la clause du dernier ressort les jugements qui statueraient sur une demande en subrogation pour cause de fraude ou de collusion. La nouvelle rédaction répond à cette intention. J'en donne lecture :.

« Art. 731. Ne pourront être attaqués par la voie de l'appel :—1° Les jugements qui statueront sur la demande en subrogation contre le poursuivant, à moins qu'elle n'ait été intentée pour collusion ou fraude;—2° Ceux qui, sans statuer sur des incidents, donneront acte de la publication du cahier des charges, ou prononceront l'adjudication, soit avant, soit après surenchère;—3° Ceux qui statueront sur des nullités postérieures à la publication du cahier des charges. »

La nouvelle rédaction est absolument conforme à l'ancienne, à la seule différence des jugements en matière de subrogation qui sont susceptibles d'appel lorsqu'il y a collusion ou fraude.—(L'art. 731 est adopté.)

Les autres articles sont adoptés sans discussion.

— ART. 733. —

PROJETS DIVERS. — Proj. 1829.—163.—Faute par un adjudicataire de remplir les charges et conditions de son adjudication, *le bien* pourra être revendu à sa folle enchère, *à la diligence du poursuivant ou de tout autre intéressé.*

· 165 *Tout créancier porteur d'un bordereau de collocation, ou autre délégation valablement faite sur le prix de l'adjudication, pourra également poursuivre la revente sur folle enchère, si l'adjudicataire n'a pas acquitté le montant du bordereau ou de la délégation, à moins qu'il n'ait consigné le prix à la caisse des consignations, conformément aux lois.*

.C. Gouv.—734.—Faute par l'adjudicataire d'exécuter les clauses de l'adjudication, le bien sera vendu à sa folle enchère, *à la diligence du poursuivant ou de tout autre intéressé ayant un titre exécutoire et exigible.*

Gouv.—734.—*Conf. t. anc.*

C. CH. P.—734.—*Conf. t. anc.*, sauf le mot *bien*, remplacé par le mot *immeuble.*
C. CH. D.—733.—*Conf.* au proj. précéd.

LOI ACTUELLE.—733. Faute par l'adjudicataire d'exécuter les clauses de l'adjudication, l'*immeuble* sera vendu à sa folle enchère.

Conforme au texte ancien de l'art. 707 du Code de procédure, sauf le mot *immeuble*, substitué au mot *bien*.

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

ART. 734.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

738. Le poursuivant la vente sur folle enchère se fera délivrer par le greffier un certificat constatant que l'adjudicataire n'a point justifié de l'acquit des conditions exigibles de l'adjudication.

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829.—164.—*Conf. t. anc.*, en insérant après ces mots *par le greffier*, ceux-ci : *ou par le notaire qui aura passé l'adjudication.*

C. Gouv.—735.—*Si la folle enchère est poursuivie avant la délivrance du jugement d'adjudication*, la partie qui la poursuit se fera délivrer par le greffier un certificat constatant que l'adjudicataire n'a point justifié de l'acquit des conditions exigibles de l'adjudication. *Le greffier sera tenu de délivrer ce certificat nonobstant toute opposition.*

Gouv.—735.—*Conf.* au proj. précéd.

C. CH. P.—735.—*Conf.* au projet précédent, sauf la disposition finale *le greffier*, qui se trouve remplacée par celle-ci : *S'il y a eu opposition à la délivrance du certificat, il y sera statué, à la requête de la partie la plus diligente, par le président du tribunal, et l'ordonnance qui interviendra ne sera susceptible ni d'opposition ni d'appel.*

C. CH. D.—734.—*Conf.* au projet précédent, sauf qu'au lieu de la disposition finale, *et l'ordonnance...*, on met simplement : *en état de référé*

LOI ACTUELLE.

734. *Si la folle enchère est poursuivie avant la délivrance du jugement d'adjudication*, celui qui poursuivra la folle enchère se fera délivrer par le greffier un certificat constatant que l'adjudicataire n'a point justifié de l'acquit des conditions exigibles de l'adjudication.

S'il y a eu opposition à la délivrance du certificat, il sera statué, à la requête de la partie la plus diligente, par le président du tribunal, en état de référé.

DISCUSSION.

Chambre des Pairs.

(S. du 27 avril 1841, M. du 28.)

M. Vivien, *garde des sceaux.* Il me semble que la disposition ajoutée à cet article par la commission peut donner lieu à quelques difficultés. Voici quel est l'état de la question : Quand un individu s'est rendu adjudicataire, la Chambre sait que, s'il ne satisfait pas aux obligations qu'il a contractées par l'adjudication, on peut poursuivre sur lui la revente de l'immeuble à la folle enchère. Pour cela il faut qu'il y ait un acte constatant que ce premier adjudicataire n'a pas satisfait aux obligations qui lui étaient imposées. Le Code de procédure disait : « Le poursuivant de la vente se fera délivrer par le greffier un certificat constatant qu'il n'a pas satisfait aux conditions exigées de l'adjudicataire. »

Dans la pratique il est arrivé que certains greffiers ont refusé de délivrer ce certificat, ou ont hésité à le délivrer, parce que l'adjudicataire prétendait avoir satisfait aux obligations, déclaré former opposition à la délivrance de ce certificat, et élevait ainsi des difficultés qui arrêtaient le greffier. — Pour prévenir ces difficultés, le projet du gouvernement portait, par addition à la disposition du Code de procédure civile : « Le greffier sera tenu de délivrer ce certificat, nonobstant toute opposition. »

— Cette nouvelle disposition du gouvernement était fondée sur la pensée qu'il s'agit d'un fait très simple. L'adjudicataire a-t-il ou non satisfait aux conditions de l'adjudication? Or, ces conditions ne portent que sur le paiement des frais qui se rattachent à l'adjudication; car, quant au paiement du prix, comme il est subordonné à la purge des hypothèques, ce n'est pas ordinairement faute de ce paiement que la folle enchère se poursuit. C'est là, je le répète, une question très simple sur laquelle on pensait qu'il fallait s'en rapporter au greffier, en disant seulement que l'opposition faite par l'adjudicataire, lequel viendrait contester un fait clair et évident, ne devrait pas l'arrêter dans la délivrance du certificat. La commission a pensé qu'il pourrait y avoir quelque difficulté sur cette délivrance, qu'il ne fallait pas rendre le greffier juge de cette contestation, et pour établir un autre juge plus impartial qui ne fût pas une des parties en cause, la commission propose d'ajouter le paragraphe que voici :

« S'il y a eu opposition à la délivrance du certificat, il y sera statué, à la requête de la partie la plus diligente, par le président du tribunal, et l'ordonnance qui interviendra ne sera susceptible ni d'opposition ni d'appel. » — Je me demande d'abord s'il est bien nécessaire d'introduire dans la loi cette procédure spéciale pour un fait de cette nature, et s'il ne vaut pas mieux rester dans les termes du projet du gouvernement; je me demande surtout ce qui arrivera dans le cas que je vais indiquer. Je suppose que le président déclare qu'il n'y a pas lieu de délivrer le certificat : on veut que dans ce cas la décision du président ne soit susceptible ni d'opposition ni d'appel. Ainsi, voilà une partie intéressée qui veut user de son droit de poursuivre la folle enchère, parce que, selon elle, on n'a point satisfait aux obligations que l'adjudication imposait à celui au profit duquel elle avait été passée; le président intervient et sa décision est souveraine; elle ne peut être l'objet ni d'opposition ni d'appel; de sorte que la partie intéressée n'aura aucune espèce de recours quand une fois il aura paru juste au président de décider qu'il n'y a pas lieu à la délivrance du certificat. — Il y a ici une lacune, et je crains que la commission n'y ait pas fait attention. — La commission n'avait eu vue que le cas où le président ordonnerait la délivrance du certificat, nonobstant l'opposition de l'adjudicataire. Je comprends que, dans le cas de la délivrance du certificat ordonnée par le président, sa décision soit exécutoire, nonobstant opposition ou appel; mais je ne comprends pas que, par un refus, le président puisse paralyser le droit de l'adjudicataire.

M. le rapporteur. Je ferai connaître l'origine de ce paragraphe, qui est moins l'ouvrage de la commission que celui d'une commission de la Cour de cassation, chargée de la révision de cette loi. Cette disposition se trouve dans le travail de la Cour de cassation, telle que nous l'avons insérée dans le rapport : « s'il y a eu opposition à la délivrance du certificat, il y sera statué à la requête de la partie la plus diligente, par le président du tribunal, et l'ordonnance qui interviendra ne sera susceptible ni d'opposition ni d'appel. » — C'est expliqué par les mots que voici : la commission a retranché le dernier paragraphe du projet, parce que le greffier n'est pas juge des oppositions formées en ses mains. — Elle s'est bornée à consacrer l'usage qui s'est établi, de faire statuer sur l'opposition qui serait formée à la délivrance du certificat. C'est le président qui statue en pareil cas; il a paru convenable de décider que son jugement ne serait susceptible ni d'opposition ni d'appel. — La Chambre voit d'où vient l'article et comment il est modifié. Cependant je ne me dissimule pas que l'observation de M. le garde des sceaux est de nature à faire adopter une modification à cet article. Je conviens avec lui qu'il serait étrange que le président venant à refuser la délivrance du certificat, il n'y eût aucune ressource pour le créancier qui pourrait avoir réellement droit à demander cette délivrance. Eh bien, la marche à suivre est bien celle que traçait la première partie de l'article; il ne faut pas que cela engendre un procès. C'est un véritable référé; c'est au président du tribunal qu'il faut s'adresser; mais je ne vois pas pourquoi on ne laisserait pas cette question dans le cas de tous les référés ordinaires, où l'on dispenserait de l'opposition, mais où on laisserait subsister le droit d'appel. Je n'ai pas eu le temps de consulter la commission; mais il me paraît, d'après l'habitude que j'ai des affaires, que si l'on retranche de l'article la prohibition d'interjeter appel, nous serons dans le cas d'une simple ordonnance de référé. Or, dans cette ordonnance de référé, le droit commun interdit l'opposition, mais elle peut être frappée d'appel. Je ne vois pas de raison pour ne pas rester dans les termes du droit commun. Je proposerai donc de rédiger l'article dans ce sens : « S'il y a opposition à la délivrance du certificat,

il sera statué à la requête de la partie la plus diligente devant le président en *état de référé*. » — (L'article ainsi amendé par M. le rapporteur est adopté.)

ART. 735

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

739. Sur ce certificat, et sans autre procédure ni jugement, il sera apposé nouveaux placards et inséré nouvelles annonces, dans la forme ci-dessus prescrite, lesquels porteront que l'enchère sera publiée de nouveau au jour indiqué; cette publication ne pourra avoir lieu que *quinzaine au moins* après l'apposition des placards.

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829.—166.—*Huitaine après la signification du certificat du greffier, ou quinzaine après la notification du bordereau de collocation, au domicile prescrit par l'art. 140*, celui qui voudra poursuivre la folle enchère fera apposer aux lieux indiqués *pour chaque espèce de vente*, de nouveaux placards imprimés, qui contiendront tout ce qui est prescrit *pour chacune desdites ventes*, portant en outre mention du prix de l'adjudication définitive et indication des jour, lieu et heure où il sera procédé à une nouvelle adjudication définitive sur la folle enchère.

167. Le délai entre l'apposition des placards et la nouvelle adjudication définitive, ne pourra être *moindre d'un mois*.

168. Quinzaine au moins avant cette adjudication, des annonces pareilles aux placards seront insérées dans un journal, s'il y en a dans l'arrondissement.

C. Gouv.—736.—Sur ce certificat, et sans autre procédure ni jugement, ou, *si la folle enchère est poursuivie, après la délivrance du jugement d'adjudication, trois jours après la signification avec commandement du bordereau de collocation ou de tout autre acte équivalent*, il sera apposé de nouveaux placards et inséré de nouvelles annonces, dans la forme ci-dessus prescrite.

Ces placards et annonces indiqueront en outre *les noms et demeure de l'adjudicataire*, le montant de l'adjudication, une mise à prix par le poursuivant, et le jour auquel aura lieu, *sur l'ancien cahier des charges*, la nouvelle adjudication.

Le délai entre les nouvelles affiches et annonces et l'adjudication sera *de quinze jours au moins et d'un mois au plus*.

Gouv.—736 —*Conf.* au projet précédent, en supprimant les mots *ou de tout autre acte équivalent*; en remplaçant les mots *il sera apposé*, par ceux-ci : *il pourra être apposé*; les mots *de l'adjudicataire*, par ceux-ci : *du fol enchérisseur*, et les mots *d'un mois*, par ceux-ci : *de trente jours*.

C. CH. P.—736.—*Conf.* au projet précédent, en remplaçant les mots *il pourra être apposé*, par ceux-ci : *il sera apposé*.

C. CH. D.—735.—*Conf. précéd.*

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

LOI ACTUELLE.

735. Sur ce certificat, et sans autre procédure ni jugement, *ou si la folle enchère est poursuivie après la délivrance du jugement d'adjudication, trois jours après la signification du bordereau de collocation avec commandement*, il sera apposé de nouveaux placards et inséré de nouvelles annonces dans la forme ci-dessus prescrite.

Ces placards et annonces indiqueront, en outre, *les noms et demeure du fol enchérisseur, le montant de l'adjudication, une mise à prix par le poursuivant*, et le jour auquel aura lieu, *sur l'ancien cahier des charges*, la nouvelle adjudication.

Le délai entre les nouvelles affiches et annonces et l'adjudication sera de quinze jours au moins, et de trente jours au plus.

ART 736.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.	PROJETS DIVERS.	LOI ACTUELLE.
710. Le placard sera signifié à l'avoué de l'adjudicataire, *et à la partie saisie*, au domicile de son avoué, et si elle n'en a pas, à son domicile; *au moins huit jours* avant la publication (1).	Proj. 1829.—168....... *Et un des exemplaires sera signifié par acte d'avoué à avoué aux seuls créanciers utilement colloqués dans l'ordre, et s'il n'y a pas en d'ordre judiciaire, le placard sera notifié à tous les créanciers inscrits au domicile élu par les inscriptions.* 169.—Le même placard sera notifié à l'adjudicataire, au domicile *prescrit par l'art. 140, et au précédent propriétaire, au domicile de son avoué, ou, à défaut, à son domicile réel*, huit jours au moins avant l'adjudication. 140. *Toutes significations, même celles relatives à la revente sur folle enchère, seront faites aux domiciles élus conformément à la loi.* C. Gouv.— 737.—*Dix jours au moins* avant l'adjudication, signification sera faite, des jour, lieu et heure de cette adjudication, à l'avoué de l'adjudicataire, et à la partie saisie au domicile de son avoué; et si elle n'en a pas, à son domicile réel. Gouv.—737.—*Conf.* au projet précédent, sauf les mots *dix jours*, remplacés par les mots *quinze jours*; le mot *lieu* inséré entre les mots *jour* et *heure*, et le mot *réel* supprimé. C. Ch. P.—737.—C. Ch. D.—736.—*Conf.* au proj. précéd.	736. *Quinze jours au moins avant l'adjudication, signification sera faite des jour et heure de cette adjudication à l'avoué de l'adjudicataire, et à la partie saisie au domicile de son avoué, et, si elle n'en a pas, à son domicile.*

DISCUSSION.

CHAMBRE DES PAIRS.—*Point de discussion.*

Chambre des Députés.

(S. du 14 janv. 1841, M. du 15.)

M. le Président. M. Vavin propose d'ajouter : « Pareille signification sera faite aux créanciers inscrits aux domiciles élus dans les inscriptions conformément à l'art. 692, mais seulement dans le cas où l'adjudication par folle enchère devra avoir lieu plus de trois mois après la première adjudication. » — Cette disposition étant purement additionnelle, rien ne fait obstacle à ce que la disposition proposée par la commission et le gouvernement soit d'abord mise aux voix. Je la mets donc aux voix sous la réserve de l'addition. — (L'art. 736 est adopté.)

(1) Nous insérons ici quelques dispositions de l'anc en texte du Code, qui n'ont point d'équivalent dans le nouveau :

741. L'adjudication préparatoire pourra être faite à la seconde publication qui aura lieu quinzaine après la première.

742. A la quinzaine suivante, ou au jour plus éloigné qui aura été fixé par le tribunal, il sera procédé à une troisième publication, lors de laquelle les objets saisis pourront être vendus définitivement : chacune desdites publications sera précédée de placards et annonces, ainsi qu'il est dit ci-dessus, et seront observées, lors de l'adjudication, les formalités prescrites par les art. 707, 708 et 709.

M. le Président. M. Vavin à la parole pour développer son amendement.

M. Vavin. J'ai très peu de mots à dire à la Chambre, à l'appui de cet amendement. Il peut arriver, et il arrive souvent que la folle enchère n'a lieu que plusieurs années après la première adjudication. Il en résulte que les créanciers qui ont le plus d'intérêt à savoir quel est le sort de la première adjudication n'en sont nullement instruits, et que, sur la folle enchère, la vente peut être faite à un prix tel que leurs droits soient lésés. En conséquence, je propose que l'avertissement soit donné, non-seulement au débiteur saisi, mesure dont on reconnaît l'utilité, mais encore aux créanciers inscrits, pourvu qu'il y ait un certain délai entre la première adjudication et la folle enchère.

M. le garde des sceaux. Il est évident que les créanciers non payés veilleront à leur droit et suivront le sort de l'immeuble saisi. Si une folle enchère a lieu après trois mois, leur vigilance ne cessera pas, puisque leur intérêt subsistera toujours.

M. Vavin. Mais il peut s'écouler un an, deux ou trois ans.

M. le garde des sceaux. Ici c'est l'intérêt et non le temps qu'il faut mesurer.

M. le Président. L'amendement n'étant pas appuyé, l'art. 736 reste tel qu'il a été voté.

ART. 737.

PROJETS DIVERS.—C. Gouv.—738.—Les juges pourront, sur la réquisition de l'une des parties intéressées, remettre l'adjudication à un autre jour qui ne pourra être éloigné de plus d'un mois.

Gouv.—738.—L'adjudication pourra être remise sur la demande du poursuivant, dans les termes de l'art. 704 qui précède.

C. Ch. P.—738.—L'adjudication pourra être remise dans les termes de l'art. 703, mais seulement sur la demande du poursuivant.

C. Ch. D.—737.—*Conf.* au projet précédent.

LOI ACTUELLE. — 737. L'adjudication pourra être remise, conformément à l'art. 703, mais seulement sur la demande du poursuivant.

DISCUSSION.

CHAMBRE DES PAIRS.—*Point de discussion.*

Chambre des Députés.

(S. du 14 janv. 1841, M. du 15.)

M. Vivien. On ne peut pas voter l'article ainsi rédigé. Il faut changer ces mots : *Dans les termes de l'art.* 703.

M. le rapporteur. Il faut mettre : *Conformément à l'art.* 703.

M. Renouard. Cette rédaction n'est pas bonne non plus. Il faut renvoyer à la commission. (M. le rapporteur vote pour le renvoi.)

M. le président. Le renvoi est de droit dès que la commission le demande. En conséquence ce renvoi est prononcé.

A la séance suivante, la commission propose une nouvelle rédaction, qui est adoptée. Elle est conforme à la loi actuelle.

ART. 738.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.	PROJETS DIVERS.	LOI ACTUELLE.
743. Si néanmoins l'adjudicataire justifiait de l'acquit des conditions de l'adjudication, et con-	Proj. 1829.—170.—*Conf. t. anc.*, sauf qu'il remplace ces mots : *par le tribunal*, par ceux-ci : *par une ordonnance du président du tribunal, rendue sur une simple requête;* et qu'il supprime ces derniers mots : *et l'adjudicataire éventuel serait déchargé.*	738. *Si le fol enchérisseur* justifiait de l'acquit des conditions de l'adjudication et de la consignation d'une

TEXTE ANC. (*suite*).

signait la somme réglée *par le tribunal* pour le paiement des frais de folle enchère, il ne serait pas procédé à l'adjudication *définitive, et l'adjudicataire éventuel serait déchargé.*

PROJETS DIVERS (*suite*).

C Gouv.—739.—*Conf.* au précéd. sauf la suppression du dernier mot *définitive.*

Gouv.—739. —*Conf.* au précéd., sauf qu'il remplace ces mots : *si néanmoins l'adjudicataire*, par ceux-ci : *si le fol enchérisseur;* et les mots : PAR UNE ORDONNANCE, par ceux-ci : *par le président du tribunal.*

C. Ch. P. :—C. Ch. D.—738.—*Conf.* au proj. précéd.

LOI ACT. (*suite*).

somme réglée par le président du tribunal pour les frais de folle enchère, il ne serait pas procédé à l'adjudication.

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

ART. 739.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

715. Les articles relatifs aux nullités et aux délais et formalités de l'appel sont communs à la poursuite de la folle enchère.

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829.—172.—*Les dispositions du chap. 1er du présent titre sont applicables à l'adjudication sur folle enchère, qui sera poursuivie devant le tribunal ou devant le notaire qui a passé l'adjudication au fol enchérisseur.*

C. Gouv.—740.—Les formalités et les délais prescrits par les art. 735, 736, 737 et 738, devront être observées à peine de nullité. Les moyens de nullité seront proposés et jugés comme il est dit en l'art. 730. Le droit d'appel, ses délais et ses formes sont soumis à l'art. 733.

Seront observées, lors de l'adjudication sur folle enchère, les formalités prescrites par les art. 705 et 706, et ce, à peine de nullité; sera également observé l'art. 707.

Gouv.—740.—*Conf.* au proj. précéd., sauf qu'après le mot *proposés*, il ajoute ceux-ci : *par la partie saisie.*

C. Ch. P.—740.—Les formalités et les délais prescrits par les art. 735, 736, 737 et 738 seront observés à peine de nullité.

Les moyens de nullité seront proposés et jugés comme il est dit en l'art. 730.

Aucune opposition ne sera reçue contre les jugements par défaut en matière de folle enchère, et les jugements qui statueront sur les nullités, pourront seuls être attaqués par la voie de l'appel dans les délais et suivant les formes prescrites par l'art. 732.

Seront observés, lors de l'adjudication sur folle enchère, les art. 705, 706, 707 et 711.

C. Ch. D.—739.—Les formalités et les délais prescrits par les art 734, 735, 736 et 737 seront prescrits à peine de nullité, les moyens de nullité seront proposés et jugés comme il est dit en l'art. 729. (Le reste est conforme au précéd.).

LOI ACTUELLE.

739. Les formalités et délais prescrits par les art. 734, 735, 736, 737, seront observés à peine de nullité.

Les moyens de nullité seront proposés et jugés comme il est dit en l'art. 729.

Aucune opposition ne sera reçue contre les jugements par défaut en matière de folle enchère, et les jugements qui statueront sur les nullités pourront seuls être attaqués par la voie de l'appel dans les délais et suivant les formes prescrits par les art. 731 *et* 732.

Seront observés, lors de l'adjudication sur folle enchère, les art. 705, 706, 707 *et* 711.

DISCUSSION.

Chambre des Pairs.

(S. du 27 avril 1840, M. du 28.)

M. le garde des sceaux. Messieurs, dans l'art. 740, la commission se montre, je crois, trop favorable pour le fol enchérisseur. Dans l'article du gouvernement, les moyens de nullité contre la poursuite de folle enchère ne pouvaient être proposés que par la partie saisie. La commission vous propose d'accorder cette faculté au fol enchérisseur. Je comprends que cette faculté doive lui appartenir, et je crois qu'on ne saurait lui refuser le droit de faire valoir ses intérêts; mais la commission ajoute : « Et les jugements qui statueront sur les nullités pourront seuls être attaqués par la voie de l'appel, dans les délais et suivant les formes prescrites par l'art. 732. » Or, je crois qu'on accorde ici au fol enchérisseur une faculté qu'il n'a pas le droit d'avoir, et qu'elle aura pour conséquences de retarder indéfiniment la poursuite de la folle enchère qu'on veut rendre rapide et définitive. Je prie la Chambre de se reporter aux articles précédemment votés. Quand il s'agit de la saisie immobilière elle-même et non pas encore de la folle enchère, nous avons vu que les moyens de nullité postérieurs à la publication du cahier des charges peuvent donner lieu à des jugements du tribunal de première instance. Eh bien, ces jugements ne sont pas susceptibles d'appel, et pourtant il s'agit de la partie saisie qui est beaucoup plus intéressante que le fol enchérisseur.—Au contraire, il résulte ici de l'article de la commission que les jugements statuant sur les nullités que le fol enchérisseur opposera à la poursuite de folle enchère, pourront être attaqués par la voie de l'appel. De sorte que si le fol enchérisseur avait prétendu qu'on n'a pas fait les insertions convenables, que les affiches n'ont pas été apposées, le tribunal statuera. Ensuite viendra l'appel, et pendant la poursuite devant la Cour royale, la folle enchère sera suspendue; on ne pourra exercer aucun droit contre le fol enchérisseur. Ainsi l'adjudicataire téméraire se trouve investi d'un droit que n'avait pas la partie saisie. Il y a donc ici contradiction dans la loi.—Il faudrait distinguer entre les nullités qui portent sur le droit et celles qui porteraient uniquement sur la forme. Ainsi, pour la saisie immobilière, il est dit que toutes les nullités de la forme et du fond seront proposées avant la publication du cahier des charges, et pour les nullités de forme l'appel est interdit.

Il faudrait faire la même chose ici si l'adjudicataire contestait le fond, s'il prétendait avoir satisfait aux obligations de son adjudication : un tel procès ne pourrait être jugé en dernier ressort par le tribunal de première instance; mais s'il s'agissait d'insertions, d'affiches, reviennent ici toutes les raisons que M. le rapporteur expliquait si bien dans la dernière séance, et qui font que, pour ces sortes de questions, il faut donner souveraine juridiction au tribunal de première instance.—Si ces observations paraissent justes à la Chambre, je la prie de renvoyer l'article à la commission, qui la rédigerait dans ce sens.

M. le rapporteur. La commission avait essayé d'appliquer au fol enchérisseur la disposition que vous avez consacrée pour la saisie immobilière; et si elle avait trouvé le moyen d'établir la même ligne de séparation, elle n'eût pas manqué de le faire; car vous avez pu en juger par les dispositions précédentes, le but de la commission a été de simplifier les formalités et d'en retrancher le plus possible.—Ainsi, quand il s'est agi de l'adjudication, nous avons établi une ligne de démarcation entre les procédures qui précéderaient la première publication et celles qui la suivraient. Pour les unes, nous avons été obligés d'admettre l'appel, parce que nous avons pu dire en quoi elles consistaient; ici, où il n'y a d'autre formalité que l'insertion et l'affiche, on a pensé que le tribunal de première instance présentait suffisamment de responsabilité pour juger en dernier ressort. Mais nous n'avons pu établir la même ligne de démarcation dans la folle enchère; nous l'avons en vain cherchée, nous ne l'avons pas trouvée.—Là nous n'avons pas, comme dans la saisie immobilière, une première période qu'on puisse limiter; quand il s'agit de la folle enchère, tout se tient : il n'y a qu'une formalité, c'est la délivrance du certificat par le greffier. C'est sur cette délivrance que peuvent s'élever des difficultés relatives au fond et relatives à la forme. Sans doute il y a des annonces, des publications; cela est vrai, mais elles ne pouvaient être jugées qu'avant l'adjudication.

Maintenant voulez-vous interdire l'appel, quand il y a des questions de droit de fond qui peuvent se trouver mêlées aux questions de forme? On ne le peut pas. Par exemple, on peut dire que le poursuivant a été payé; comment établir la ligne de démarcation? — Ainsi, malgré notre déplaisir, nous avons été obligés de subir un appel qui souvent pourra n'exister qu'en raison des publications qui auront été faites. Cela tient à ce que la procédure est une, indivisible, que nous ne pouvons pas interdire l'appel dans un cas, sans nuire à la partie intéressée dans l'autre.

M. le garde des sceaux. Nous sommes d'accord avec la commission sur ce point, que des difficultés de différentes natures peuvent survenir sur le fond de la procédure. Nous sommes aussi d'accord sur ce point qu'il serait désirable que les difficultés qui ne portent que sur la procédure puissent être jugées en dernier ressort par le tribunal de première instance. Mais la commission s'est arrêtée devant l'impossibilité de faire cette distinction; je crois qu'elle est pourtant facile; il suffit, ce me semble, de se reporter aux articles qui prescrivent les formalités qui ne tiennent qu'à la procédure. Ainsi les annonces dans les journaux et les affiches sont faites en vertu des dispositions spéciales de la loi. Ne peut-on pas dire que les moyens de nullité qui seraient fondés sur l'inobservation de tel ou tel article seront jugés en dernier ressort par le tribunal de première instance?—Quand l'exclusion de l'appel pour des cas spécialement déterminés aurait été prononcée, il en résulterait clairement qu'à l'égard des autres difficultés qui portent sur le fond même du droit, l'appel n'étant pas interdit, il pourrait être exercé. De cette façon, vous éviteriez un inconvénient très fâcheux; et vous ne permettriez pas qu'un fol enchérisseur pût, par la plus misérable difficulté éterniser une procédure dont la loi veut que le terme soit prochain. Je crois que le moyen d'arriver à ce résultat est facile; c'est pourquoi je demande le renvoi de l'article à la commission.

M. le rapporteur. Permettez-moi de vous prouver, par les articles que vous venez de voter, que ce que demande M. le garde des sceaux n'est pas possible. M. le garde des sceaux voudrait, contrairement à ce que la commission vous a proposé de faire, qu'on exceptât, par exemple, du droit d'appel ce qui concerne l'insertion ou l'apposition des affiches. Vous allez voir que cela n'est pas possible.—Permettez-moi de vous relire l'art. 736.—« Art. 736. Sur ce certificat, et sans autre procédure ni jugement, ou si la folle enchère est poursuivie après la délivrance du jugement d'adjudication, trois jours après la signification avec commandement de bordereau de collocation, il sera apposé de nouveaux placards et inséré de nouvelles annonces, dans la forme ci-dessus prescrite. » — Je suppose que la difficulté ne s'élève pas sur le fond, mais uniquement sur la manière dont l'affiche a été rédigée.—Ici remarquez dans quelle situation vous vous placez: le poursuivant à la folle enchère est le maître de la rédaction, il est le maître de l'indication de son prix, il est maître de toutes les conditions dont j'ai parlé; toutes choses qui n'existent pas dans la saisie, parce que, dans la saisie, il y a un cahier d'enchères, que c'est au jugement de ce cahier d'enchères qu'est consacrée la première décision qui ordonne la publication. On comprend très bien que tout étant jugé par ce jugement, tout ce qui sera jugé ne puisse pas intéresser l'adjudication.—Mais ici il n'en est pas de même: remarquez que le cahier des charges, c'est l'affiche; et qu'est-ce qui rédige l'affiche? c'est le poursuivant. Je continue la lecture.

« Ces placards et annonces indiqueront, en outre, les noms et demeure du fol enchérisseur, le montant de l'adjudication, une mise à prix par le poursuivant, et le jour auquel aura lieu, sur l'ancien cahier des charges, la nouvelle adjudication. »—

Il est donc maître de rédiger l'affiche comme il voudra. Eh bien, si on se plaint que l'affiche n'ait pas été faite ou ait été mal faite, s'il y a un jugement qui le décide, interdirez-vous l'appel de ce jugement? mais c'est le fond du droit. Qu'est-ce qui prévient les tiers? C'est l'affiche. C'est l'affiche qui fait connaître les conditions de l'enchère. Eh bien, si on a omis quelque chose dans l'affiche, le prix, la désignation, qu'arrivera-t-il? C'est que le tribunal transjugera; il procédera par voie d'interprétation. — « Le délai entre les nouvelles affiches et annonces et l'adjudication sera de quinze jours au moins, et de trente jours au plus.—Eh bien, si on n'a pas suivi ce délai, si on a fait le même jour l'un et l'autre, toutes choses qui peuvent arriver dans l'adjudication, le jugement du tribunal de première instance sera-t-il en dernier ressort? Cela est impossible.—Ainsi la commission voulait arriver à interdire ce droit d'appel, qui sera souvent fâcheux, qui suggérera des délais, des nullités, de mauvaises chicanes que la partie saisie ou autres pourront élever.—La commission a

reculé devant cette impossibilité. Comme elle ne pouvait sacrifier le droit d'appel dans un cas, qu'elle ne le sacrifiât dans d'autres fort importants, elle y a renoncé.— (Le renvoi à la commission est adopté.)

M. Mérilhou. La Chambre a renvoyé à l'examen de la commission les objections élevées par M. le garde des sceaux sur le troisième paragraphe de l'art. 740. C'était un amendement apporté au projet du gouvernement par la commission, et ainsi conçu : — « Aucune opposition ne sera reçue contre les jugements par défaut en matière de folle enchère, et les jugements qui statueront sur les nullités pourront seuls être attaqués par la voie de l'appel dans les délais et suivant les formes prescrits par l'art. 732. » — M. le garde des sceaux avait fait des objections tendantes à distinguer dans les jugements qu'il s'agirait de rendre susceptibles d'appel, ceux qui statueraient sur les moyens de forme et sur les moyens de fond. La commission a examiné ces motifs, et il lui a paru qu'il n'y avait pas lieu de renoncer à la disposition qu'elle avait proposé d'introduire dans le projet. Ce motif, c'est que le fol enchérisseur, c'est-à-dire l'adjudicataire contre lequel on poursuit la folle enchère pour l'exécution des conditions, est véritablement propriétaire ; jusqu'à ce que la folle enchère ait été régulièrement admise, il est propriétaire d'un titre, résoluble à la vérité, mais qui est valable jusqu'à la résolution prononcée dans les termes voulus par la loi. —Dès lors qu'il est propriétaire jusqu'à résolution, il a le droit de défendre son titre par les moyens de fond comme par les moyens de forme. D'un autre côté, la distinction entre les moyens de forme et les moyens de fond conduirait à des conséquences fort abstraites. La distinction se trouve bien dans les livres de jurisprudence ; mais je crois que ce serait un article de loi où l'on distinguerait la matière sur laquelle l'appel peut porter sans le déterminer. Eh bien! nous avons pensé qu'il valait mieux maintenir la disposition de la commission, par la raison qu'elle est conforme aux principes qui veulent que celui qui est propriétaire d'un titre, même résoluble, puisse le défendre et par le fond et par la forme.

M. le garde des sceaux. Je m'en rapporte à ce que décidera la Chambre.

M. le Chancelier. Je donne une nouvelle lecture de l'article 740, avec l'amendement de la commission. —« Art. 740. Les formalités et les délais prescrits par les articles 735, 736, 737 et 738 seront observés, à peine de nullité.

« Les moyens de nullité seront proposés et jugés comme il est dit en l'art. 730.

« Aucune opposition ne sera reçue contre les jugements par défaut en matière de folle enchère, et les jugements qui statueront sur les nullités pourront seuls être attaqués par la voie de l'appel, dans les délais et suivant les formes prescrits par l'art. 732.

« Seront observés lors de l'adjudication sur folle enchère les art. 705, 706, 707 et 711. »

(L'art. 740, devenu 739, est adopté).

CHAMBRE DES DÉPUTÉS. *Point de discussion.*

ART. 740.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

744. Le fol enchérisseur est tenu par corps de la différence de son prix d'avec celui de la revente sur folle enchère, sans pouvoir réclamer l'excédant s'il y en a; cet excédant sera payé aux créanciers ou, si les créanciers sont désintéressés, à la partie saisie.

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829.—171.—*Conf. t. anc.*, sauf les derniers mots *a la partie saisie*, remplacés par ceux-ci : *au précédent propriétaire.*

C. Gouv.—741.—Le fol enchérisseur.... cet excédant sera attribué *aux créanciers porteurs de bordereaux de collocation qui n'auraient pas été payés, et dans le cas où les bordereaux n'épuiseraient pas cet excédant, par voie de supplément d'ordre.* Si les créanciers sont désintéressés, l'excédant appartiendra à la partie saisie.

Gouv.;—C. CH. P.;—C. CH. D.—741 ou 740.—*Conf. t. anc.*

LOI ACTUELLE.

740. Le fol enchérisseur est tenu, par corps, de la différence entre son prix et celui de la revente sur folle enchère, sans pouvoir réclamer l'excédant, s'il y en a : cet excédant sera payé aux créanciers, ou, si les créanciers sont désintéressés, à la partie saisie.

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

ART. 741.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

732. Lorsque l'une des publications de l'enchère aura été retardée par un incident, il ne pourra y être procédé qu'après une nouvelle apposition de placards, et insertion de nouvelles annonces en la forme ci-dessus prescrite.

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829.—52.—Si une des adjudications est retardée par un incident, par la négligence des *poursuivants* ou par toute autre circonstance, il sera apposé de nouveaux placards, inséré de nouvelles annonces, conformément aux art. 19 et 20, un mois au moins avant le jour qui sera indiqué de nouveau pour l'adjudication retardée; cette nouvelle indication des jour, lieu et heure de l'adjudication sera faite par le président du tribunal, sur une simple requête.

Si le retard a eu lieu par la négligence du poursuivant, sans autres *motifs*, les frais de la nouvelle apposition pourront être mis à sa charge, s'il reprend lui-même les poursuites.

C. Gouv.—742.—Lorsqu'à raison d'un incident, *ou* pour tout autre motif légal, l'adjudication aura été retardée, il *sera* apposé de nouvelles affiches, et fait de nouvelles insertions dans les délais fixés par l'art. 704.

Si, au jour fixé conformément à l'art. 709 pour une adjudication par suite de surenchère, les feux n'ont pu être allumés à raison d'un incidant, il sera apposé des affiches et fait des insertions *dans le délai ci-dessus*.

Gouv.—742.—*Conf. préc.*, sauf les derniers mots *dans le délais ci-dessus*, remplacés par ceux-ci : *dans les mêmes délais.*

C. Ch. P.—742.—C. Ch. D.—741.—*Conf.* au premier alinéa du proj. de la C. Gouv.

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

LOI ACTUELLE.

741. Lorsque, à raison d'un incident ou pour tout autre motif légal, l'adjudication aura été retardée, il sera apposé de nouvelles affiches et fait de nouvelles annonces dans les délais fixés par l'art. 704.

ART. 742.

PROJETS DIVERS. — C. Gouv. — 743. — Toute clause portant que le créancier aura droit de faire vendre *les biens* de son débiteur, sans remplir les formalités prescrites *pour la saisie immobilière* est nulle et non avenue.

Gouv. — 743. *Conf. préced.*

C. Ch. P. — 743. — *Conf. précéd.*, sauf qu'après le mot *portant*, il ajoute ceux-ci : *qu'à défaut d'exécution des engagements pris envers lui.*

C. Ch. D. — 742. — *Conf. préced.*

LOI ACTUELLE. — 742. Toute convention portant qu'à défaut d'exécution des engagements pris envers lui, le créancier aura le droit de faire vendre les immeubles de son débiteur sans remplir les formalités prescrites pour la saisie immobilière, est nulle et non avenue.

DISCUSSION.

CHAMBRE DES PAIRS. *Point de discussion.*

Chambre des Députés.

(Séances des 15 et 16 janv. 1841, Monit. des 16 et 17.)

M. le Président. Sur cet article, M. Garnon a proposé un amendement ainsi conçu :

« Toute convention portant qu'à défaut d'exécution des engagements pris par le débiteur, le créancier aura le droit de faire commettre par le président du tribunal, sur simple requête, parties présentes ou dûment appelées, un notaire, à l'effet de faire vendre devant lui les immeubles hypothéqués, sans remplir les formalités prescrites pour la saisie immobilière, sera valable et recevra son exécution, à la charge par le créancier de satisfaire aux conditions suivantes :

« 1° Le titre constitutif de la créance contiendra la fixation d'une mise à prix et les conditions de la vente ; — 2° Mention de la clause conférant le droit de vendre devra être faite dans l'inscription hypothécaire ; — 3° Un commandement de payer constatant le défaut de paiement énoncera l'intention du créancier de faire usage de ladite clause ; — 4° Trente jours au moins après ce commandement, la vente aux enchères sera annoncée par une apposition d'affiches, faite aux lieux indiqués par l'art. 699, et constatée par acte d'huissier ; de plus, un extrait succinct du placard sera inséré dans l'un des journaux consacrés aux publications légales, dans le département où les biens sont situés ; — 5° L'adjudication ne pourra avoir lieu que trente jours après l'accomplissement des formalités prescrites par le paragraphe précédent ; — 6° Si, au jour fixé pour l'adjudication, il ne se présente aucun enchérisseur, il en sera dressé procès-verbal, et le créancier aura le droit de faire de nouvelles affiches et insertions, suivant le mode ci-dessus arrêté, et de procéder, dans le même délai, à une nouvelle adjudication, en réduisant la mise à prix de deux cinquièmes au plus ; — 7° Le droit de surenchère pourra être exercé conformément à l'art. 708 ; — 8° Il ne pourra être alloué au notaire qui procédera à l'adjudication, que les droits déterminés pour les ventes judiciaires. »

(On voit que cet amendement avait pour but de rendre licite, sous certaines conditions, la clause de voie parée, que le projet du gouvernement, adopté par la Chambre des Pairs, prohibait au contraire.

Il s'agissait donc de vider législativement la grande question à laquelle cette clause avait donné lieu, et qui avait été l'objet de tant de discussions parmi les auteurs et devant les tribunaux. C'est ce qu'on a fait, en rejetant l'amendement de M. Garnon, et en adoptant l'art. 742 ci-dessus par lequel la clause est définitivement prohibée.

La disposition législative, mettant fin à tous les doutes, enlève à la discussion qui l'a amenée tout intérêt pratique.

Nous nous bornerons donc à dire que la clause de voie parée a été défendue par MM. Garnon, Lherbette, Chégaray, Dupin, Dufaure, et combattue par MM. de Golbéry, Renouard, Debelleyme, le ministre des travaux publics, et à renvoyer le lecteur à leurs savantes dissertations.)

Art. 743.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

746. Les immeubles appartenant à des majeurs maîtres de disposer de leurs droits, ne pourront, à peine de nullité, être mis aux enchères en justice, lorsqu'il ne s'agira

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829.—1.—Les immeubles...... (Voy. le *t. anc.*).... *sauf ce qui sera dit au titre III ci-après.*

76.—Lorsqu'un ou plusieurs immeubles auront été saisis réellement, le débiteur saisi pourra demander que la vente en soit passée volontairement, ou sur sa poursuite, soit à l'audience des criées, soit devant un notaire à cet effet commis.

Il pourra aussi demander que la totalité ou partie de ses biens non saisis, soit comprise dans la même poursuite et adjudication.

LOI ACTUELLE.

743. Les immeubles appartenant à des majeurs maîtres de disposer de leurs droits ne pourront, à peine de nullité, être mis aux enchères en justice lorsqu'il ne s'agira que de ventes volontaires.

Néanmoins, lors-

TEXTE ANC. (*suite*).

que de ventes volontaires.

747. Néanmoins, lorsqu'un immeuble aura été saisi réellement, il sera libre aux intéressés, s'ils sont tous majeurs et maîtres de leurs droits, de demander que l'adjudication soit faite aux enchères, devant notaires ou en justice, sans autres formalités que celles prescrites aux art. 957, 958, 959, 960, 961, 962, 964 *sur la vente des biens immeubles.*

PROJETS DIVERS (*suite*).

78.—Si les biens saisis appartiennent à plusieurs, le consentement de tous les intéressés est nécessaire.

C. Gouv. 744.—*Conf. t. a.* de l'art. 746. *Les immeubles....* volontaires, sauf les exceptions ci-après :

Dans le cas où une partie seulement des biens dépendant d'une même exploitation aura été saisie, le débiteur pourra demander que le surplus soit compris dans la même adjudication.

§ 3. *Conf.* à l'art. 747 du texte ancien, en le terminant ainsi : *prescrites aux articles* 958, 959, 960, 961 et 962, *sur la vente des biens immeubles.*

Gouv.—744. —*Conf. t. anc.*, § 1er.

745. — § 1er. — *Conf.* au § 3 du projet précéd., sauf qu'après les mots *saisi réellement*, il ajoute ceux ci : *et la saisie transcrite.*— § 2. *Conf.* au § 2 du proj. précéd.

C. Ch. P.—744, § 1er.—*Conf.* à l'art. 744 du proj. précéd.— § 2. *Conf.* au § 1er de l'art. 745 du proj. précéd., en ajoutant *appartenant à des mineurs.*

§ 3. *Seront regardés comme seuls intéressés, avant la sommation aux créanciers prescrite par l'art.* 692, *le poursuivant et le saisi, et, après cette sommation, ces derniers et tous les créanciers inscrits.*—§ 4. *Conf.* au § 2 de l'art. 745 du proj. précéd.

C. Ch. D.—743.—*Conf.* au proj. précéd.

LOI ACT. (*suite*).

qu'un immeuble aura été saisi réellement *et lorsque la saisie aura été transcrite*, il sera libre aux intéressés, s'ils sont tous majeurs et maîtres de leurs droits, de demander que l'adjudication soit faite aux enchères, devant notaire ou en justice, sans autres formalités *et conditions* que celles qui sont prescrites aux art. 958, 959, 960, 961, 962, 964 et 965, pour la vente des biens immeubles *appartenant à des mineurs.*

Seront regardés comme seuls intéressés, avant la sommation aux créanciers prescrite par l'art. 692, *le poursuivant et le saisi, et, après cette sommation, ces derniers et tous les créanciers inscrits.*

Si une partie seulement des biens dépendant d'une même exploitation avait été saisie, le débiteur pourra demander que le surplus soit compris dans la même adjudication.

DISCUSSION.

Chambre des Pairs. — *Point de discussion.*

Chambre des Députés.

(S. du 17 janv. 1841, M. du 18.)

M. Tesnières. Nous nous occupons à présent de la conversion d'une saisie immobilière en une vente volontaire. La commission a énuméré, dans l'art. 743, les

différents articles du Code de procédure, rappelés dans l'art. 747 de ce Code, moins l'art. 964. On a prévu, par l'art. 744, le cas où des mineurs pourraient être intéressés dans la poursuite, soit comme créanciers, soit comme débiteurs. L'article du gouvernement et de la commission ne fait pas de distinction entre le mineur créancier et le mineur débiteur. Ainsi les deux cas y sont compris. Je voudrais, par conséquent, que lorsque la saisie immobilière des biens d'un mineur a été convertie, du consentement des parties, je voudrais qu'on comprît l'art. 964 au nombre des articles cités dans l'art. 743, c'est-à-dire qu'il y eût une autorisation judiciaire de vendre, même au-dessous de l'estimation. — Vous savez que, lorsqu'on immeuble a été saisi réellement, et que la saisie a été transcrite, la saisie peut être convertie. Eh bien, par suite du jugement qui est intervenu pour établir la conversion, il y a une mise a prix faite par le tribunal ; elle indique le prix sur lequel les enchères seront ouvertes soit devant un notaire, si c'est un notaire qui a été désigné pour recevoir les enchères, soit devant le juge désigné à cet effet. S'il arrivait que la vente eût lieu au-dessous de la mise à prix présentée par le tribunal, la vente serait parfaite, aux termes du projet du gouvernement et de la commission. Cela est bien entre majeurs ; mais je voudrais que la disposition protectrice qui intéresse les mineurs, c'est-a-dire la disposition de l'art. 964 fût maintenue, et que, dans ce cas, si la vente avait lieu au-dessous de la mise à prix faite par le tribunal, il fût dit, comme la loi le prévoit pour la vente des biens de mineurs, et comme la commission l'a établi dans son art. 964, que, par le tribunal, en la chambre du conseil, la vente pourrait avoir lieu même au-dessous de l'estimation. C'est une garantie indispensable pour le mineur, parce que, dans le cas de l'art. 744, c'est le tribunal qui fixe lui-même la mise à prix, et sans être obligé de faire procéder a une estimation. — Ainsi donc il faut ou que l'article porte la vente même au-dessous de l'estimation dans le jugement de mise à prix, même à l'égard du mineur, ou bien qu'on rétablisse la disposition de l'art. 964, et que, par conséquent, on donne cette garantie au mineur. Je voudrais donc que l'art. 964 du projet de la commission fût compris au nombre des articles indiqués par l'art. 743.

M. Pascalis, *rapp.* Messieurs, la commission s'est déterminée d'après les cas les plus généraux ; ces cas seront ceux où la demande en conversion est formée par des majeurs : les majeurs, dès lors, indiquent eux-mêmes au tribunal la mise à prix, et ils la fixent ordinairement a un taux tellement inférieur qu'il ne puisse pas y avoir lieu à délibérer sur le point de savoir si l'on fera la vente au-dessous de l'estimation, tandis que, dans le cas prévu par l'art. 964, il s'agit toujours d'une vente de biens de mineurs. Il a paru qu'il pourrait y avoir des inconvénients a permettre de vendre même au-dessous de l'estimation, en vente volontaire, lorsque toutes les personnes qui sont intéressées à la saisie ont consenti à la conversion, se sont réunies, ont délibéré spécialement sur le point de savoir quelle sera la mise à prix, et ont ainsi adhéré à ce que la vente eût lieu aux enchères dans les formalités qui sont indiquées ; en un mot, ce sont les cas les plus généraux qui doivent déterminer les prévisions du législateur, et dans ces cas généraux, on ne peut pas supposer, lorsqu'il s'agit d'une vente après conversion, qu'elle se fasse au-dessous du prix de l'estimation.

M. Tesnières. Je ferai remarquer à M. le rapporteur que, bien qu'il prétende que la conversion aura lieu ordinairement entre majeurs, il suffit que la loi indique, conformément au Code de procédure civile, le cas où la vente sera faite contre les mineurs, pour que la garantie spécialement reproduite dans la loi en faveur des mineurs soit conservée, et c'est pour cela qu'il faut que l'art. 964, relatif à la vente au-dessous de l'estimation, soit visé dans l'article en discussion — La formalité a remplir est une simple requête présentée au tribunal. — C'est sur cette requête que le tribunal décidera que la vente aura lieu, même au-dessous de l'estimation.

M. le Président. M. Tesnières n'entend demander l'addition que pour le cas où il y aurait des mineurs?

M. Tesnières. Oui, sans doute !

M. le Président. Voici comment est conçu le deuxième paragraphe : « Néanmoins, lorsqu'un immeuble aura été saisi réellement et la saisie transcrite, il sera libre aux intéressés, *s'ils sont tous majeurs* et maîtres de leurs droits, de demander que l'adjudication soit faite aux enchères, devant notaire ou en justice, sans autres formalités que celles qui sont prescrites aux art. 958, 959, 960, 961, 962 et 965, pour la vente des biens immeubles appartenant a des mineurs. »

M. Tesnières. Si vous n'introduisez pas la disposition dans l'art. 743, il faut la réserver pour l'art. 744.

M. le Président. A la bonne heure! mais vous comprenez qu'elle ne pourrait trouver place dans l'art. 743.

M. Thil. Un mot de plus!

La seconde partie de cet article porte : « Néanmoins, lorsqu'un immeuble aura été saisi réellement *et la saisie transcrite....* » — Il me semble qu'il faudrait retrancher ces mots *et la saisie transcrite*, puisque rien ne s'oppose à ce que, immédiatement après la saisie, la demande en conversion soit formée. — Et d'ailleurs, je crois que cette disposition serait en désaccord avec l'art. 748.

M. Debelleyme. La commission a changé la rédaction de l'art. 748 : on veut la transcription, afin que, postérieurement, un autre créancier ne vienne pas saisir.

M. Thil. Nous voilà d'accord, puisque vous avez changé la rédaction de l'art. 748.

M. Debelleyme. La commission a été frappée de cette circonstance.

M. le Président. L'observation de M. Thil était parfaitement juste.

M. Martin (de l'Isère). J'ai une autre observation à faire. — Lorsque l'adjudication a lieu par suite d'une conversion, elle prend, ce me semble, le caractère de vente volontaire. Je demande, en ce cas, si on appliquera ou si on n'appliquera pas tous les effets produits par l'art. 717, en cas de demande en résolution de la vente. Il me semble qu'une explication devient nécessaire sur ce point, parce qu'il pourrait y avoir doute sur la question de savoir si, lorsqu'une adjudication a eu lieu par suite de conversion, l'ancien propriétaire sera admis à revendiquer jusqu'à la fixation de l'ordre.

M. le Ministre des travaux publics. Il est de la dernière évidence que la disposition de l'art. 717 est générale, et s'applique aussi bien à la saisie immobilière parvenue à son terme judiciaire qu'à la saisie immobilière qui se termine par l'adjudication sur conversion. La conversion ne peut pas faire perdre à la vente son caractère de vente forcée; seulement c'est un autre dénoûment que celui de la saisie immobilière; mais elle conserve, encore une fois, sa nature.

M. Martin. En ce cas, vous donnez à l'art. 743 une extension qui me paraît dangereuse, parce que vous pouvez procéder à l'adjudication en l'absence des créanciers inscrits. Dès lors, il arrivera que les poursuites n'auront pas reçu toute la publicité désirable, et il arrivera par conséquent que les anciens propriétaires pourront n'avoir pas été prévenus; et si vous accordez dans ce cas-là les mêmes effets à l'adjudication que dans le cas où toutes les formalités auront été remplies, où tous les créanciers auront été appelés, dès lors, il me semble que cette extension peut compromettre les droits des anciens propriétaires.— Je demande que la Chambre veuille bien examiner sérieusement cette question qui me paraît prendre un caractère de gravité, depuis les explications données par M. le Ministre des travaux publics.

M. Debelleyme. Cela est indépendant de l'article. Il faudrait toujours le voter!

M. le rapporteur. Voici dans quel esprit le projet a été fait, relativement aux effets de l'adjudication publique, en ce qui touche le droit de résolution du vendeur. S'agit-il d'une vente forcée qui a suivi toutes ses phases jusqu'à l'adjudication; l'adjudication doit purger les droits des précédents vendeurs, par la raison que ces droits des précédents vendeurs n'ont pas pu raisonnablement être connus des adjudicataires : ils ont acheté de la justice. Celui qui a poursuivi la vente, c'est un créancier qui ne s'entendait pas avec le débiteur, possesseur des titres de propriété. Dès lors les adjudicataires n'ont pas pu connaître ces titres des propriétaires anciens, n'ont pas pu savoir s'il existait ou non des droits d'un précédent vendeur non payé.

La vente, au contraire, prend-elle le caractère d'une vente volontaire, quoique judiciaire; alors les droits des précédents vendeurs ne doivent pas être purgés, parce que les adjudicataires ont pu s'entendre avec ceux qui vendaient, et qui tous vendaient volontairement, connaître par eux quelle était la situation de la propriété, remonter à son origine, et savoir s'il existait ou non des vendeurs non payés. — Quelle est la nature de la vente après saisie immobilière lorsqu'il y a eu conversion? Cette nature est en quelque sorte mixte. Dans son principe, la vente devait être forcée, la poursuite était forcée, mais ensuite, et dans son cours, elle a dégénéré : la vente n'est plus qu'une vente judiciaire volontaire, parce que, quand il y a eu conversion, le saisi, le créancier poursuivant et tous les créanciers inscrits s'entendent pour vendre. Donc, les adjudicataires ont été mis en mesure de s'adresser au précédent propriétaire, de lui demander les titres de propriété, de savoir ainsi s'il existait des vendeurs antérieurs qui n'avaient pas été payés. En un mot, ils sont ainsi mis en situation de n'être pas trompés. — Le projet est donc conçu en ce sens que l'art. 717, dans cette par-

tie, ne s'applique pas plus aux ventes judiciaires qui ont lieu après conversion, tout le monde consentant, qu'aux ventes sur licitation et qu'aux ventes de biens de mineurs. — Voilà l'explication que le rapporteur a dû donner et qui a dirigé la rédaction du projet.

M. Martin (de l'Isère). Les observations de M. le ministre des travaux publics demeurent comme non avenues.

M. le Président. L'art. 717 n'est déclaré applicable par aucune disposition du projet.

M. Martin (de l'Isère.). Je suis extrêmement satisfait des explications de M. le rapporteur. — (L'art. 743 est adopté.)

ART. 744.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

748. Dans le cas de l'article précédent, si un mineur ou interdit est créancier, le tuteur pourra, *sur un avis de parents*, se joindre aux autres parties intéressées pour la même demande.

Si le mineur ou interdit est débiteur, les autres parties intéressées ne pourront faire cette demande qu'en se soumettant à observer toutes les formalités pour la vente des biens des mineurs.

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829.—77.—Le tuteur d'un mineur ou d'un interdit dont le bien aura été saisi, pourra faire la même demande, *du consentement du subrogé tuteur et sans l'avis du conseil de famille.*

C. Gouv. — 745. — Dans le cas du dernier paragraphe de l'article précédent, si un mineur ou interdit est créancier, le tuteur pourra se joindre aux autres parties intéressées.

Si le mineur ou interdit est débiteur, le tuteur pourra, *sur un avis des parents*, donner tout consentement nécessaire.

Pourront former la même demande, ou s'y adjoindre :

1° *Le mineur émancipé assisté de son curateur;*

2° *Le curateur à succession vacante, l'héritier bénéficiaire, les gérants et liquidateurs de sociétés en commandite, ou anonyme.*

3° *Le failli assisté des syndics de la faillite.*

Et en général tous ceux qui, en vertu de la loi, administrent le bien d'autrui.

Gouv. — 746. — Pourront former les mêmes demandes ou s'y joindre,

Le tuteur du mineur ou interdit, *spécialement autorisé par un avis des parents; le mineur émancipé assisté de son curateur;*

Et généralement tous les administrateurs légaux des biens d'autrui.

C. Ch. P. — 745. — C. Ch. D. — 744. — *Conf. précéd.*

LOI ACTUELLE.

744. Pourront former les mêmes demandes ou s'y adjoindre,

Le tuteur du mineur ou interdit, spécialement autorisé par un avis de parents;

Le mineur émancipé, assisté de son curateur;

Et généralement tous les administrateurs légaux des biens d'autrui.

DISCUSSION.

Chambre des Pairs. — *Point de discussion.*

Chambre des Députés.

(S. du 18 janv. 1841, M. du 19.)

M. le Président. M. Tesnières propose d'ajouter à la fin de l'article : « Sans autres formalités que celles prescrites aux art. 958, 959, 960, 961, 962, 964 et 965. » Y a-t-il opposition de la part de la commission?

M. le rapporteur. Seulement, nous aurions à nous entendre sur la rédaction et sur la manière d'intercaler l'article que M. Tesnières propose d'ajouter à ceux qui sont visés dans l'art. 744.

M. le Président. Il serait très important que l'on pût s'entendre avant la fin de la séance, parce qu'il pourrait se faire que l'on votât aujourd'hui sur l'ensemble de la loi.

M. Debelleyme. Il est difficile de juger une proposition ainsi improvisée : par cela même que l'on cite des articles, les autres sont inapplicables. C'est impossible, c'est d'ailleurs très dangereux !

M. Tesnières. J'en demande pardon à l'honorable M. Debelleyme ; l'art. 745, dont M. le président vient de donner lecture, dispose que les formalités de l'art. 744 seront appliquées aux mineurs dans les mêmes cas et par les mêmes moyens que ceux indiqués par l'art. 964. Eh bien, je demande, comme on a oublié d'insérer cette disposition de l'art. 964, que cette omission soit réparée, parce qu'il s'agit ici du droit des mineurs, et qu'il faut le conserver.

Je n'ai pas besoin de rappeler à la Chambre les observations que je lui ai présentées tout à l'heure à ce sujet. La rectification consiste à ajouter ces mots à la fin de l'article : « Sans autres formalités que celles prescrites dans les articles 958, 959, 960, 961, 962 et 964. » Il n'y a aucune difficulté à cela. L'article est très bien entendu. Ces dispositions se réfèrent à l'art. 964. Je demande donc qu'il soit permis, lorsqu'il s'agira de vente de biens de mineurs, et que l'adjudication n'aura pas couvert la mise à prix, de recourir à cet article; c'est au surplus l'exécution de la loi de procédure actuelle.

M. Debelleyme. Cela n'est pas possible. Vous confondez la vente par saisie immobilière avec la vente des biens de mineurs. Ce sont des choses très différentes.

M. Tesnières. Je fais remarquer que cet article dont je parle existe dans le Code de procédure actuel.

M. Dusollier. M. Tesnières suppose qu'il y a eu estimation. C'est une erreur. Il y a estimation quand il s'agit de vente de biens de mineurs. Il n'y a pas estimation quand on saisit immobilièrement : la preuve, c'est que l'article 964 parle d'estimation, et ne parle pas de mise à prix. Quand on vend des biens de mineurs, il y a estimation, et puis ensuite mise à prix lorsqu'on fait convertir la saisie en vente sur publications ; l'art. 964 dit que l'on pourra être autorisé à vendre au-dessous de l'estimation, mais c'est seulement quand il s'agit de biens saisis.

M. Tesnières. Je ferai remarquer que cet article existe au Code de procédure, au titre des incidents sur la saisie immobilière. La loi a prévu le cas où les biens seraient vendus suivant les formalités ordinaires, et le cas où ils seraient saisis immobilièrement. — Dans les deux cas on vise l'art. 964. Eh bien, c'est cet article dont j'invoque les dispositions.

M. Dusollier. Mais lisez l'article; il ne porte pas cela.

M. Matter. Qu'a voulu l'art. 744? Il a voulu donner au saisi comme au saisissant une facilité pour éviter les frais. L'art. 745 a voulu assimiler les mineurs aux majeurs dans la même circonstance. Ainsi, toutes les fois qu'un bien aura été saisi et que la saisie aura été transcrite, d'après l'article que vous venez de voter, il sera libre aux majeurs de convenir que, au lieu de suivre toutes les formalités prescrites pour la vente sur expropriation forcée, on vendra d'après les art. 958 et 959. — Mais remarquez que dans cette circonstance il n'y a point d'estimation nécessaire pour le bien : seulement le saisi peut condescendre à la demande qui lui est faite de ne pas suivre les formalités ordinaires. Eh bien, l'art. 745, dans l'intérêt des mineurs et des interdits, déclare que le tuteur pourra former les mêmes demandes, c'est-à-dire que le tuteur, dûment autorisé, pourra, comme le majeur, consentir à la conversion. — Mais si, dans le système de la conversion, vous allez entourer cette manière de vendre de plus de formalités que l'expropriation même, il est évident qu'au lieu de servir les intérêts du mineur vous allez les détruire de fond en comble.

M. Tesnières. J'insiste sur mon amendement par la raison que cette disposition existe dans la loi, et qu'elle est nécessaire.

M. le garde des sceaux. Mais pour un autre cas!

M. Tesnières. Pour le même cas. Le Code de procédure, art. 747, porte : « Néanmoins, lorsqu'un immeuble aura été saisi réellement, il sera libre aux intéressés, s'ils sont tous majeurs et maîtres de leurs droits, de demander que l'adjudication soit faite aux enchères devant notaire ou en justice, sans autres formalités que

celles prescrites aux art. 957, 958, 959, 960, 961, 962, 964, sur la vente des biens immeubles; » et l'art. 748. « Dans le cas de l'article précédent, si un mineur ou interdit est créancier, le tuteur pourra, sur un avis de parents, se joindre aux autres parties intéressées pour la même demande. — Si le mineur ou interdit est débiteur, les autres parties intéressées ne pourront faire cette demande qu'en se soumettant à observer toutes les formalités pour la vente des biens des mineurs. » — Ainsi on renvoie dans ces cas aux dispositions de la loi sur la vente des biens des mineurs, et on vise par conséquent les dispositions de l'art. 764. Je ne vois pas par quel motif cette disposition protectrice serait rejetée par la commission. C'est une innovation qui me parait dangereuse, et je la repousse.

M. le Président. L'amendement est-il appuyé? (Non! non!) Alors je n'ai pas à le mettre aux voix. — (L'art. 744 est adopté.)

ART. 745, 746.

PROJETS DIVERS.—1829.—79.—La demande du saisi ne sera recevable qu'autant qu'elle aura été formée *trois jours avant celui fixé pour l'adjudication préparatoire*, par requête signifiée à l'avoué constitué par le saisissant, avec à venir à la première audience, pour faire ordonner qu'il sera sursis aux poursuites de ce dernier.

80. Le jugement qui prononcera le sursis, autorisera la vente volontaire, indiquera le délai dans lequel le saisi sera tenu de procéder à cette vente, et, si elle est renvoyée devant notaire, le tribunal en désignera un, *pris autant que possible sur les lieux de la situation des biens.*

81. *En vertu de ce jugement, le saisi fera apposer pendant deux dimanches consécutifs, de quinzaine en quinzaine des placards imprimés contenant :*

1° *La désignation sommaire des biens à vendre et des lieux où ils sont situés, sans indication de confins ni de contenance de chaque pièce;*

2° *Les nom, prénoms, profession et domicile du propriétaire;*

3° *L'indication du notaire ou du tribunal devant lequel doit être passée l'adjudication;*

4° *L'indication des jour, lieu et heure où sera passée l'adjudication définitive.*

82. *Il n'y aura point d'adjudication préparatoire, et la seconde apposition de placards aura lieu au moins un mois avant l'adjudication définitive.*

83. *Quinzaine au moins avant l'adjudication, les annonces seront insérées dans un journal, s'il y en a dans l'arrondissement.*

84. *Avant la même quinzaine, un exemplaire dudit placard sera dénoncé aux créanciers inscrits aux domiciles élus dans leurs inscriptions.*

85. *Le cahier des charges sera déposé soit au greffe du tribunal, soit devant le notaire commis, huit jours au moins avant l'adjudication, et il contiendra :*

1° *L'indication de la nature et la situation des biens à vendre et deux au moins de leurs aboutissants;*

2° *Les noms, prénoms, profession et domicile des propriétaires et des tuteurs, s'il y en a;*

3° *La mention du jugement qui a autorisé la vente;*

4° *Les conditions de l'adjudication;*

5° *Le prix auquel les enchères seront ouvertes, calculé sur le montant de quinze fois le revenu net fixé par la matrice du rôle.*

86. *Celui qui se rendra adjudicataire, sera tenu de purger à ses frais les hypothèques légales conformément à l'art.* 2193 *du Code civil.*

87. *Si le propriétaire saisi ne fait pas les poursuites prescrites par le présent titre dans le délai fixé par le jugement, le poursuivant pourra donner suite à la saisie immobilière sans autre jugement, et il les reprendra au même état qu'elles étaient avant le jugement qui a prononcé le sursis.*

C. GOUV.—746.—Dans les deux cas prévus par l'art. 744, la demande sera faite par une simple requête présentée au tribunal de la saisie qui sera seul compétent pour y faire droit.

Lorsque la requête aura pour objet la conversion de la saisie en vente volontaire, *elle sera signée de toutes les parties intéressées* et contiendra une mise à prix qui servira d'estimation.

Le jugement sera rendu *en la chambre du conseil*, sur le rapport d'un juge et sur les conclusions du ministère public.

Si, en raison de son utilité et de l'état de la procédure, le jugement admet la conversion, il ordonnera la discontinuation des poursuites, renverra la vente devant un notaire, ou devant un juge du siége, ou devant un juge de tout autre tribunal qui pourra être délégué, et fixera le jour de la vente.

Ce jugement ne sera pas signifié, et ne sera susceptible ni d'opposition ni d'appel.

Il conservera, de plein droit, l'immobilisation des fruits, résultant de l'art. 632. Le poursuivant sera tenu de signifier aux locataires ou fermiers, l'opposition permise par l'art. 633.

Dans les trois jours du jugement, mention sommaire en sera faite à la diligence du poursuivant, par le conservateur des hypothèques en marge de la transcription de la saisie.

Gouv.—747.—*Conf.* aux §§ 1 et 2 de l'art. 746 du projet précédent, sauf la suppression de ces mots : *lorsque la requête aura pour objet la conversion de la saisie en vente volontaire.*

748.—*Conf.* aux §§ 3, 4 et 5 du projet précédent.

C. Ch. P.—746.—*Conf.* à l'art. 747 du projet précédent, en remplaçant ces mots: *l'art.* 744, par ceux-ci : *les art.* 744, § 2, *et* 745.

747, § 1er.—*Conf.* au même paragraphe de l'art. 748 du projet précédent.

— § 2.—Si la demande est admise, le tribunal fixera le jour de la vente, et renverra, pour procéder à l'adjudication, soit devant un notaire, soit devant un juge du siége, ou devant un juge de tout autre tribunal.

§ 3.—*Conf.* au même paragraphe de l'art. 748 du projet précédent.

C. Ch. D.—745.—*Conf.* à l'art. 746 du projet précédent.

746.—*Conf* à l'art. 747 du projet précédent, en supprimant ces mots : *en chambre du conseil.*

Loi actuelle.—745. Les demandes autorisées par les art. 743, § 2, et 744, seront formées par une simple requête présentée au tribunal saisi de la poursuite : cette requête sera signée par les avoués de toutes les parties.

Elle contiendra une mise à prix qui servira d'estimation.

(Adopté sans discussion.)

Loi actuelle.—746. Le jugement sera rendu sur le rapport d'un juge et sur les conclusions du ministère public.

Si la demande est admise, le tribunal fixera le jour de la vente et renverra, pour procéder à l'adjudication, soit devant un notaire, soit devant un juge du siége ou devant un juge de tout autre tribunal.

Le jugement ne sera pas signifié, et ne sera susceptible ni d'opposition ni d'appel.

DISCUSSION.

Chambre des Pairs. — *Point de discussion.*

Chambre des Députés.

(S. du 18 janv. 1841, M. du 19.)

M. de Kerbertin. Je demande à faire une simple observation. Les dispositions de l'art. 746 autorisent le tribunal à renvoyer soit devant un notaire, soit devant un juge du siége, *ou devant un juge de tout autre tribunal*. Je conçois très bien la faculté de renvoyer soit devant un notaire, soit devant un juge du siége ; mais je comprends difficilement qu'on renvoie devant un juge d'un autre tribunal, à moins qu'il ne soit question ici, comme dans le cas des ventes de biens de mineurs (art. 954), d'immeubles situés dans un autre arrondissement. Au moins il faudrait s'expliquer à cet égard. — Je demanderai aussi à la commission si elle entend que le renvoi sera attributif de compétence, en ce sens que le tribunal étranger deviendrait juge des incidents de l'ordre de la distribution. — Je demande encore si dans ce cas-là il y aurait nécessité de constituer avoué devant le tribunal étranger, ce qui entraînera de nouveaux frais.

M. le rapporteur. Une saisie immobilière peut comprendre des biens qui se-

raient situés dans un autre arrondissement, quand ils dépendent de la même exploitation, et le dernier paragraphe de l'art. 743 prévoit une hypothèse semblable. On peut même joindre, en cas de conversion, à la vente qui doit avoir lieu, des biens appartenant au même débiteur, et qui n'auront pas d'abord été saisis. Il peut arriver, dans des cas très rares, il est vrai, mais qui peuvent se présenter, qu'il y ait des biens situés dans d'autres arrondissements; alors on veut qu'il y ait un pouvoir de déléguer à un juge d'un autre tribunal, pour que la vente puisse être faite devant lui.

M. Tesnières. Je demande une explication à la commission relativement au cas où la vente fixée a un jour donné par-devant notaire n'a pas lieu; faudra-t-il revenir devant le tribunal?

M. le garde des sceaux. C'est ce qui se fait aujourd'hui avec le Code!

M. Parès. L'art. 1035 autorise les tribunaux à déléguer d'autres tribunaux. L'article en discussion porte plus loin, il autorise un tribunal à déléguer un juge étranger. Il me semble que cela n'est point hiérarchique, et qu'il vaudrait mieux déléguer un tribunal pour que ce tribunal délègue un juge.

M. le garde des sceaux. Il y a un exemple de ce cas dans le Code actuel.

M. le Président. L'art. 1035 est ainsi conçu; — « Quand il s'agira de recevoir un serment, une caution, de procéder à une enquête, à un interrogatoire sur faits et articles, de nommer des experts, et généralement de faire une opération quelconque en vertu d'un jugement, et que les parties ou les lieux contentieux seront trop éloignés, les juges pourront commettre un tribunal voisin, un juge, ou même un juge de paix, suivant l'exigence des cas; ils pourront même autoriser un tribunal à nommer, soit un de ses membres, soit un juge de paix, pour procéder aux opérations ordonnées. » — (L'art. 746 est adopté.)

ART. 747.

C. Gouv.—748.—Lorsqu'après le jugement de conversion, il surviendra un changement dans l'état des parties, soit par décès, soit par faillite, ou autrement, ou que les parties seront représentées par des mineurs, héritiers bénéficiaires ou autres incapables, le jugement continuera à recevoir sa pleine et entière exécution.

Au jour indiqué, l'adjudication aura lieu au-dessous même de la mise à prix, sans qu'il soit nécessaire de la faire ordonner.

Seront au surplus applicables a la réception des enchères, à la forme de l'adjudication, à ses effets et à ses suites, les dispositions de l'art. 965 sur la vente des biens immeubles.

Gouv.—749.—§ 1er. *Conf.* au § 1er du projet précédent.

§ 2. *Au jour indiqué l'adjudication aura lieu sur la mise à prix.*

C. Ch. P.—748.—*Conf.* au § 1er du projet précédent.

C. Ch. D.—747.—*Conf.* au projet précédent.

Loi actuelle. — 747. Si, après le jugement, il survient un changement dans l'état des parties, soit par décès ou faillite, soit autrement, ou si les parties sont représentées par des mineurs, des héritiers bénéficiaires ou autres incapables, le jugement continuera à recevoir sa pleine et entière exécution.

(Adopté sans discussion.)

ART. 748.

Projets divers.—C. Ch. P.—748 *bis*.—Dans la huitaine du jugement de conversion, mention sommaire en sera faite à la diligence du poursuivant, en marge de la transcription de la saisie.

Les fruits immobilisés en exécution des dispositions de l'art. 682, conserveront ce caractère; et si le jugement a précédé la transcription de la saisie, il aura pour effet de les immobiliser.

En conséquence, le poursuivant sera tenu, sous sa responsabilité personnelle, de le dénoncer par extrait aux locataires et fermiers.

Sera également maintenue la prohibition d'aliéner, faite par l'art. 686.

C. Ch. D.—748.—*Conf. précéd.*, sauf qu'il supprime le 3e alinéa, et qu'au second

Il ajoute ces mots : *sans préjudice du droit qui appartient au poursuivant, de se conformer pour les loyers et fermages à l'art.* 685.

LOI ACTUELLE. — 748. Dans la huitaine du jugement de conversion, mention sommaire en sera faite, à la diligence du poursuivant, en marge de la transcription de la saisie.

Les fruits immobilisés en exécution des dispositions de l'art. 682 conserveront ce caractère, sans préjudice du droit qui appartient au poursuivant de se conformer, pour les loyers et fermages, à l'art. 685.

Sera également maintenue la prohibition d'aliéner faite par l'art. 686.

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

Article 2 de la loi du 2 juin 1841.

Les art. 832, 833, 836, 837 et 838 du titre IV du livre premier de la deuxième partie du Code de procédure civile, relatifs à la surenchère sur aliénation volontaire, seront remplacés par les dispositions suivantes :

TITRE IV.

De la surenchère sur aliénation volontaire.

ART. 832.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

832. Les notifications et réquisitions prescrites par les art. 2183 et 2185 du Code civil, seront faites par un huissier commis à cet effet sur simple requête, par le président du tribunal de première instance de l'arrondissement où elles auront lieu; elles contiendront constitution d'avoué près le tribunal où la surenchère et

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829. — 64, 65. — *Conformes à l'art.* 832 de l'ancien texte, en ajoutant aux mots *à cet effet*, ceux-ci : *sur simple requête;* au mot *l'offre*, ceux-ci : *et indication;* et en insérant ce nouveau paragraphe : *Copie de celle prescrite par l'art. 2185 sera laissée au maire ou adjoint du lieu où elle est faite* (1); et en suppriment les mots *à trois jours.*

67. *Si la caution offerte par le surenchérisseur est jugée insuffisante, il pourra demander un délai de quinze jours pour en fournir une nouvelle; passé ce nouveau délai, elle pourra être rejetée.*

C. Gouv. — 832. — §§ 1 et 2, *Conf.* à l'art. 832 de l'ancien texte, en ajoutant aux mots *à cet effet*, ceux-ci : *sur simple requête*, au mot *l'offre*, ceux-ci : *et l'indication;* en remplaçant le mot *sommairement*, par ceux-ci : *comme en matière sommaire*, et ajoutant :

Cette assignation sera notifiée au domi-

LOI ACTUELLE.

832. Les notifications et réquisitions prescrites par les art. 2183 et 2185 du Code civil, seront faites par un huissier commis à cet effet, sur simple requête, par le président du tribunal de première instance de l'arrondissement où elles auront lieu; elles contiendront constitution d'avoué près le tribunal où la surenchère et l'ordre devront être portés.

L'acte de réquisition de mise aux

(1) Proj. de 1829. — 66. — « Les créanciers ayant privilége ou hypothèque, ne seront admis à surenchérir qu'autant qu'ils se seront conformés à l'art. 834 du Code de procédure qui est maintenu. »

TEXTE ANC. (*suite*).

l'ordre devront être portés.—L'acte de réquisition de mise aux enchères contiendra, *à peine de nullité de la surenchère*, l'offre de la caution, avec assignation à trois jours devant le même tribunal, pour la réception de ladite caution, à laquelle il sera procédé sommairement.

833. Si la caution est rejetée, la surenchère sera déclarée nulle, et l'acquéreur maintenu, à moins qu'il n'ait été fait d'autres surenchères par d'autres créanciers.

PROJETS DIVERS (*suite*).

cile de l'avoué constitué; il sera donné copie en même temps de l'acte de soumission de la caution, et du dépôt au greffe des titres qui constatent sa solvabilité. Dans le cas où le surenchérisseur donnerait un nantissement, à défaut de caution, conformément à l'art. 2041 du Code civil, il fera notifier avec son assignation, copie de l'acte constatant la réalisation de ce nantissement.

§ 3. *Conf.* à l'art. 833 de l'ancien texte.

Gouv.—832.—*Conf.* au proj. précéd.

C. Ch. P.—832.—*Conf.* au proj. précédent; sauf qu'à ce mot *nantissement*, il ajoute ceux-ci : *en argent ou en rentes sur l'État.*

C. Ch. D.—832.—*Conf*, au proj. préc.

LOI ACT. (*suite*).

enchères contiendra, avec l'offre et *l'indication* de la caution, assignation à trois jours devant le tribunal, pour la réception de cette caution, à laquelle il sera procédé comme en matière sommaire. *Cette assignation sera notifiée au domicile de l'avoué constitué; il sera donné copie, en même temps, de l'acte de soumission de la caution et du dépôt au greffe des titres qui constatent sa solvabilité.*

Dans le cas où le surenchérisseur donnerait un nantissement en argent ou en rentes sur l'État, à défaut de caution, conformément à l'art. 2041 du Code civil, il fera notifier avec son assignation copie de l'acte constatant la réalisation de ce nantissement.

Si la caution est rejetée, la surenchère sera déclarée nulle, et l'acquéreur maintenu, à moins qu'il n'ait été fait d'autres surenchères par d'autres créanciers.

DISCUSSION.

CHAMBRE DES PAIRS. — *Point de discussion.*

Chambre des Députés.

(S. du 18 janv. 1841, *M.* du 19.)

M. le Président. M. Vavin propose de remplacer les paragraphes 3 et 4 de cet article par la disposition suivante :

« Si le surenchérisseur le préfère, il pourra, au lieu de présenter une caution pour la totalité, aux termes de l'article 2185 du Code civil, donner un nantissement en argent ou en rentes sur l'Etat, jusqu'à concurrence du quart du prix et des charges. Dans ce cas, il fera notifier, avec son assignation, copie de l'acte constatant la réalisation de ce nantissement.

« Si la caution ou le nantissement est rejeté, la surenchère sera déclarée nulle, et l'acquéreur sera maintenu, à moins qu'il n'ait été fait d'autres surenchères par d'autres créanciers. »

M Vavin. Je viens appeler l'attention de la Chambre sur la disposition très importante, selon moi, relative à la surenchère. Il y a deux sortes de surenchères. Celle qui suit l'adjudication par voie de saisie immobilière. Par le vote de l'article 708 de la loi que nous discutons, vous avez déjà donné un peu plus de facilité aux créanciers voulant surenchérir; car, aux termes du Code de procédure, la surenchère devait être du quart, tandis qu'aux termes de l'art. 708 elle est réduite au sixième. Quant à la surenchère qu'on a le droit de faire après l'aliénation volontaire, vous n'avez pas donné plus de facilité aux créanciers. Cette surenchère est souvent la seule planche de salut offerte aux créanciers dont les droits sont compromis, et même quelquefois anéantis par le résultat d'une vente faite à leur insu, et souvent même au détriment et en haine de leurs droits.

La disposition du Code de procédure relative à la surenchère après libération volontaire sera conservée à peu près en entier. Or, cette surenchère est très difficile; car il faut que le créancier qui veut la former présente une caution pour la totalité du prix et des charges. Vous avez, à la vérité, ajouté dans l'art. 832, qu'au lieu de présenter une caution, il pourrait être admis à verser en argent ou en rentes sur l'Etat, mais toujours la totalité du prix et des charges. Je demande que, pour donner à ce créancier, qui est à la veille d'être dépouillé du montant de sa créance, par le résultat d'une vente faite à son insu, et souvent, je le répète, en fraude et en haine de ses droits, je demande que ce créancier puisse, en versant à la caisse d'amortissement le *quart du prix*, être admis a surenchérir.

M le Président. L'amendement est-il appuyé? (Non! non!) En ce cas je n'ai pas à le mettre aux voix.

M. de Kerbertin. Je demande à dire deux mots sur le deuxième paragraphe. Aux termes de l'art. 2185, C. civ., la réquisition de surenchère doit être notifiée au précédent propriétaire, c'est-à-dire au vendeur. On conçoit, pour le vendeur, l'importance de suivre la marche de la surenchère. Dans l'article du gouvernement et de la commission, il paraît qu'on n'entend pas conserver cette disposition de l'art. 2185; car on dit : « Cette assignation sera notifiée au domicile de l'avoué constitué. » Or il n'y a d'avoué constitué que par celui qui fait une surenchère, il n'y a pas d'avoué constitué par le vendeur. Je demande a la commission si elle entend déroger à l'article 2185, ou si elle entend conserver la disposition de cet article, et alors il faudrait dire : « La réquisition de surenchère sera notifiée, comme dans l'art. 2185, au vendeur. »

M le rapporteur. L'art. 2185 demeure dans toute sa force; la notification faite aux créanciers inscrits contient constitution d'avoué à peine de nullité.

M. de Kerbertin. Vous ne répondez pas à mes objections.

M. le garde des sceaux. On parle de notification à avoué, parce que, relativement aux créanciers inscrits, il y a un avoué constitué; mais, relativement au vendeur, il y aura nécessairement notification, parce que nous voulons l'exécution de l'art. 2185.

M. de Kerbertin. Ainsi, il est bien entendu que la notification sera faite au précédent propriétaire, indépendamment de la notification faite aux créanciers inscrits.

M. le Président. Par la généralité des termes, *les notifications prescrites* s'entendent de toutes les notifications, quelles qu'elles soient. Si quelques-unes n'étaient pas susceptibles d'être faites à avoué, elles recevront l'application du droit commun. — (L'article est adopté.)

ART. 833.

PROJETS DIVERS.—1829.—68.—Lorsqu'une surenchère a été notifiée, elle profite à tous les créanciers, et chacun d'eux a droit de se faire subroger à la conduite d'i-



celle, si le surenchérisseur ou l'acquéreur ne poursuivent pas dans le mois de la surenchère.

Cette subrogation peut même être demandée, lors même que la surenchère aurait été rejetée faute de caution suffisante. Mais dans ce cas, le demandeur en subrogation sera tenu de fournir lui-même le cautionnement, et de prendre la surenchère pour son propre compte.

C. Gouv.—833.—Lorsqu'une surenchère aura été notifiée *avec assignation, dans les termes de l'art.* 832 ci-dessus, chacun des créanciers inscrits aura le droit de se faire subroger à la poursuite, si le surenchérisseur ou le nouveau propriétaire ne donne pas suite à l'action dans le mois de la surenchère.

La subrogation sera demandée par simple requête en intervention, et signifiée par acte d'avoué à avoué.

Le même droit de subrogation reste ouvert au profit des créanciers inscrits, lorsque dans le cours de la poursuite il y a collusion, fraude ou négligence de la part du poursuivant.

Dans tous les cas ci-dessus, la subrogation aura lieu aux risques et périls du surenchérisseur, sa caution continuant à être obligée.

Gouv.—833.—*Conf.* au projet précédent.

C. Ch. P.—833.—*Conf.* au projet précédent.

833 bis.—*Dans les huit jours qui suivront la date du jugement qui admet la caution, le poursuivant sera tenu de le faire signifier par extrait :*

1° *Aux femmes des précédents propriétaires, et à leurs maris;*

2° *Au subrogé tuteur des mineurs et interdits, ou aux mineurs devenus majeurs, si les mariages ou tutelles lui sont connus, soit d'après son titre, soit de toute autre manière;*

3° *Au procureur du roi de l'arrondissement des biens, lequel se conformera aux dispositions du dernier paragraphe de l'art. 692 ci-dessus.*

C. Ch. D.—833.—*Conf.* au même article du projet précédent.

Loi actuelle. — 833. Lorsqu'une surenchère aura été notifiée avec assignation dans les termes de l'art. 832 ci-dessus, chacun des créanciers inscrits aura le droit de se faire subroger à la poursuite, si le surenchérisseur ou le nouveau propriétaire ne donne pas suite à l'action dans le mois de la surenchère.

La subrogation sera demandée par simple requête en intervention, et signifiée par acte d'avoué à avoué.

Le même droit de subrogation reste ouvert au profit des créanciers inscrits, lorsque, dans le cours de la poursuite, il y a collusion, fraude ou négligence de la part du poursuivant.

Dans tous les cas ci-dessus, la subrogation aura lieu aux risques et périls du surenchérisseur, sa caution continuant à être obligée.

(Adopté sans discussion.)

Art. 836.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

836. Pour parvenir à la revente sur enchère, prévue par l'art. 2187 du Code civil, le poursuivant fera apposer des placards *indicatifs de la premiè-*

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829.—69. — Pour parvenir à la revente prescrite par l'art. 2187 du Code civil, le poursuivant fera apposer des placards *imprimés qui contiendront :*

1° *La date de l'acte de vente, donation ou autre contrat, sur lequel la surenchère a été faite et le nom du notaire qui l'a reçue;*

2° *Le prix énoncé dans le contrat, s'il s'agit d'une vente, ou l'évaluation donnée des immeubles dans l'acte de notification aux créanciers, s'il s'agit d'un*

LOI ACTUELLE.

836. Pour parvenir à la revente sur enchère prévue par l'article 2187 du Code civil, le poursuivant fera *imprimer* des placards *qui contiendront,*

1° *La date et la*

TEXTE ANC. (*suite*).

re publication, laquelle sera faite quinzaine après cette apposition.

PROJETS DIVERS (*suite*).

échange ou d'une donation entre-vifs, ainsi que les diverses charges imposées au nouveau propriétaire, et le montant de la surenchère.

3° *Les noms, professions et domiciles, du propriétaire vendeur ou donateur, de l'acquéreur et du surenchérisseur, ainsi que de celui qui lui est subrogé dans le cas de l'art. 68.*

4° *L'indication sommaire de la nature des biens aliénés sans mention de contenance ni de confins,*

5° *Le nom de l'avoué constitué par le surenchérisseur ou le subrogé et par tout autre poursuivant;*

6° *Indication du tribunal où la surenchère sera portée et fixation des jour, lieu et heure où sera passée l'adjudication définitive.*

70. *Ce placard imprimé sera affiché:*

1° *A la porte du domicile du vendeur, ou autre ancien propriétaire aliénateur.*

2° *A la principale porte des édifices aliénés;*

3° *A la principale place de la commune où les biens sont situés, et de celle où siége le tribunal;*

4° *A la porte de l'auditoire de la justice de paix de la situation des bâtiments, ou de la majeure partie des biens;*

5° *A la porte extérieure du tribunal où la vente définitive aura lieu.*

71. *Il n'y aura point d'adjudication préparatoire, et il y aura au moins deux mois de délai entre l'apposition des placards et l'adjudication définitive.*

83. *Quinzaine au moins avant l'adjudication, les annonces seront insérées dans un journal, s'il y en a dans l'arrondissement.*

C. Gouv.—836.—Pour parvenir à la revente sur enchères prévue par l'art. 2187 du Code civil, le poursuivant fera imprimer des placards qui contiendront:

1° *La date de l'aliénation sur laquelle la surenchère a été faite, et le nom du notaire qui l'a reçue;*

2° *Le prix énoncé dans l'acte, s'il s'agit d'un vente, ou l'évaluation donnée aux immeubles dans la notification aux créanciers inscrits, s'il s'agit d'un échange, ou d'une donation entre-vifs;*

3° *Le montant de la surenchère;*

4° *Les noms, professions, domiciles du précédent propriétaire, de l'acquéreur ou donataire, du surenchérisseur, ainsi que de celui qui lui est subrogé dans le cas de l'art. 833.*

5° *L'indication sommaire de la nature et de la situation des biens aliénés;*

LOI ACT. (*suite*).

nature de l'acte d'aliénation sur lequel la surenchère a été faite, le nom du notaire qui l'aura reçu ou de toute autorité appelée à sa confection;

2° *Le prix énoncé dans l'acte, s'il s'agit d'une vente, ou l'évaluation donnée aux immeubles dans la notification aux créanciers inscrits, s'il s'agit d'un échange ou d'une donation;*

3° *Le montant de la surenchère*·

4° *Les noms, professions, domiciles du précédent propriétaire, de l'acquéreur ou donataire, du surenchérisseur, ainsi que du créancier qui lui est subrogé dans le cas de l'art.* 833;

5° *L'indication sommaire de la nature et de la situation des biens aliénés;*

6° *Le nom et la demeure de l'avoué constitué pour le poursuivant;*

7° *L'indication du*

PROJETS DIVERS (*suite*).

6° *Le nom et la demeure de l'avoué constitué par le poursuivant;*

7° *Indication du tribunal où la surenchère se poursuit, ainsi que des jour, lieu et heure de l'adjudication.*

Ces placards seront apposés quinze jours au moins, ou trente jours au plus avant l'adjudication, à la porte de l'ancien propriétaire, et aux lieux désignés dans l'art. 692 du présent Code.

Dans le même délai, l'insertion des énonciations qui précèdent, sera faite dans le journal désigné en exécution de l'art. 690, et le tout sera constaté comme il est dit dans les art. 691 et 693.

Gouv.—836.—(Les huit premiers paragraphes conformes aux mêmes §§ du projet précédent.)

§ 9. (*Conf.* au même paragraphe du précéd., en substituant l'art. 698 à l'art. 692).

§ 10. (*Conf.* au même paragraphe du précédent, en substituant les art. 696, 697 et 699, aux art. 690, 691 et 693.)

C. CH. P. — 836. — § 1er. (*Conf.* au même § du projet précédent.)

1° *La date et la matière de l'acte d'aliénation sur lequel la surenchère a été faite, le nom du notaire qui l'aura reçu ou de toute autorité appelée à sa confection.*

(Le reste comme au projet précédent, en ajoutant le mot *bis* à l'art. 699, cité dans le dernier paragraphe.)

C. CH. D. — 836. — (Les huit premiers paragraphes conformes aux mêmes paragraphes du projet précédent.)

§ 9 *Ces placards seront apposés quinze jours au moins, ou trente jours au plus avant l'adjudication, à la porte du domicile de l'ancien propriétaire*, etc., etc. (Le reste conforme au précédent.)

LOI ACT. (*suite*).

tribunal où la surenchère se poursuit, ainsi que des jour, lieu et heure de l'adjudication.

Ces placards seront apposés, quinze jours au moins et trente jours au plus avant l'adjudication, à la porte du domicile de l'ancien propriétaire et aux lieux désignés dans l'art. 699 *du présent Code.*

*Dans le même délai, l'insertion des énonciations qui précèdent sera faite dans le journal désigné en exécution de l'art.*696, *et le tout sera constaté comme il est dit dans les art.*698 *et* 699.

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

ART. 837.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien

837. Le procès-verbal d'apposition placards sera notifié au nouveau propriétaire, si c'est le créancier qui poursuit ; et au créancier surenchéris-

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829.—74.—Le procès-verbal de l'apposition du placard, *avec un exemplaire dudit placard*, sera notifié *à l'ancien* et au nouveau propriétaire, si c'est le créancier qui poursuit, et au créancier surenchérisseur *ainsi qu'à l'ancien propriétaire*, si c'est l'acquéreur.

73.—*Quinzaine au moins avant l'adjudication définitive, le placard sera inséré dans un journal, ainsi qu'il est dit art. 19, et un exemplaire de ce pla-*

LOI ACTUELLE.

837. *Quinze jours au moins et trente jours au plus avant l'adjudication, sommation sera faite à l'ancien et au nouveau propriétaire d'assister à cette*

TEXTE ANC. (*suite*).

seur, si c'est l'acquéreur.

838. L'acte d'aliénation tiendra lieu de minute d'enchère. — Le prix porté dans l'acte et la somme de la surenchère tiendront lieu d'enchère.

PROJETS DIVERS (*suite*).

card sera signifié aux créanciers inscrits, aux domiciles élus dans leurs inscriptions, et à ceux qui ont des hypothèques légales, conformément à l'article 29, a moins que l'acquereur surenchéri n'ait purgé ces hypothèques conformément aux art. 2193 et suivants du Code civil.

72.—*Le cahier des charges sera déposé au greffe, quinze jours au moins avant cette adjudication; il contiendra :*

1° *Un extrait sommaire du contrat sur lequel est survenue la surenchère;*

2° *Une désignation des biens aliénés;*

3° *Les noms, prénoms, professions et domiciles du précédent propriétaire, de l'acquéreur, et du surenchérisseur;*

4° *Les conditions de l'adjudication et le montant de la surenchère qui formera la mise à prix, en l'ajoutant au prix porté dans l'acte.*

C. GOUV.— 837.—*Un exemplaire du même placard sera notifié, quinze jours au moins, et trente jours au plus avant l'adjudication;*

1° *A l'ancien et au nouveau propriétaire;*

2° *Aux créanciers inscrits sur les biens dont la surenchère est poursuivie, et ce, aux domiciles élus dans les inscriptions;*

3° *Aux créanciers ayant hypothèque légale non inscrite, et au procur. du roi.*

Dans le même délai, l'acte d'aliénation *sera déposé au greffe* et tiendra lieu de minute d'enchère.

Le prix porté dans l'acte, *ou la valeur déclarée*, et la somme de la surenchère, tiendront lieu d'enchère.

GOUV.—837.—*Quinze jours au moins, et trente jours au plus avant l'adjudication, sommation sera faite à l'ancien et au nouveau propriétaire, d'assister à cette adjudication aux lieu, jour et heure indiqués.* Pareille sommation sera faite au créancier surenchérisseur, si c'est le nouveau propriétaire qui poursuit.

Dans le même délai, l'acte d'aliénation *sera déposé au greffe*, et tiendra lieu de minute d'enchère.

Le prix porté dans l'acte, *ou la valeur déclarée* et la somme de la surenchère tiendront lieu d'enchère.

C. CH. P.—837.— *Conf.* au proj. précéd.

C. CH. D. — 837. — *Conf.* au proj. précédent, en remplaçant ces mots : *la somme*, par ceux-ci : *le montant*.

LOI ACT. (*suite*).

adjudication, aux lieu, jour et heure indiqués. Pareille sommation sera faite au créancier surenchérisseur, si c'est le nouveau propriétaire *ou un autre créancier subrogé qui poursuit.*

Dans le même délai, l'acte d'aliénation *sera déposé au greffe* et tiendra lieu de minute d'enchère.

Le prix porté dans l'acte *ou la valeur déclarée* et le montant de la surenchère tiendront lieu d'enchère.

DISCUSSION.

CHAMBRE DES PAIRS. — *Point de discussion.*

Chambre des Députés.

(S. du 18 janv. 1841, M. du 19.)

M. Maurat-Ballange. Je demande à dire un mot.

Il me semble que cet article n'est pas complet. Le premier paragraphe, dans sa disposition finale, porte : « Pareille sommation sera faite au créancier surenchérisseur, si c'est le nouveau propriétaire qui poursuit. » Il est facile de se rendre raison de cette disposition : c'est que, quand ce n'est pas le créancier surenchérisseur qui poursuit lui-même, il n'en reste pas moins intéressé, selon les dispositions de l'art. 835, et sa caution reste obligée. Mais il peut arriver que la surenchère soit poursuivie, non-seulement par l'ancien propriétaire, mais encore par un créancier subrogé ; et comme, dans ce cas, celui qui a demandé la surenchère reste toujours obligé, suivant les dispositions de l'art. 835, je crois que la sommation doit toujours être faite au créancier surenchérisseur. Je demande donc que la disposition formant la dernière partie du § 1er soit ainsi conçue : « Pareille sommation sera faite au créancier surenchérisseur, si c'est le nouveau propriétaire ou *un autre créancier subrogé* qui poursuit. » De cette manière, l'article prévoit tous les cas possibles, au lieu que dans sa rédaction actuelle il me paraît incomplet. (L'article ainsi modifié est adopté.)

ART. 838.

PROJETS DIVERS.—1829.—75.—Le surenchérisseur sera adjudicataire, si, au jour de l'adjudication il ne se présente pas d'autre surenchérisseur.

C. GOUV.—838.—Le surenchérisseur, même en cas de subrogation à la poursuite, sera déclaré adjudicataire, si, au jour fixé par l'adjudication, il ne se présente pas d'autre enchérisseur.

Sont applicables aux cas de surenchère, les articles 699, § 3, 702, 703, 705, 706, 707, 711, 713, 714, 715 du présent Code, ainsi que les art. 734 et suiv., relatifs à la folle enchère.

Les formalités prescrites par les art. 703, 705 et 706, 832, 836 et 837 seront observées à peine de nullité.

Les nullités devront être proposées à peine de déchéance, savoir : celles qui concernent la déclaration de surenchère et l'assignation, avant le jugement qui doit statuer sur la réception de caution ; celles qui ont trait aux formalités de la mise en vente, *huit* jours avant l'adjudication seront au surplus appliqués ; les articles 730, 732 et 733 du présent Code.

GOUV.—838 —*Conf.* au projet précédent, en supprimant au troisième paragraphe, l'indication de l'art. 703 ; et au dernier paragraphe, la disposition finale : *seront au surplus*, etc.

C. CH. P.—838, § 1er.—*Conf.* au même paragraphe du projet précédent.

Sont applicables au cas de surenchère, les art. 701, 702, 705, 706, 707, 711, 712, 715 du présent Code, ainsi que les art. 734 et suiv., relatifs à la folle enchère.

Seront au surplus appliqués les art. 730, 731, 732 et 733 du présent Code.

Les formalités prescrites par les art. 705 et 706, 832, 836 et 837 seront observées à peine de nullité.

Les nullités devront être proposées à peine de déchéance, savoir : celle qui concerne la déclaration de la surenchère et l'assignation, avant le jugement qui doit statuer sur la réception de la caution ; celles qui ont trait à la formalité de *la mise* en vente, *trois* jours au moins avant l'adjudication : et il sera statué sur les premières, par ledit jugement de réception de la caution, et sur les autres, avant l'adjudication, et autant que possible par le jugement même de cette adjudication.

Aucun jugement par défaut en matière de surenchère sur vente volontaire ne sera susceptible d'opposition.

Les jugements qui statueront sur les nullités antérieures à la réception de la caution, ou sur la réception même de cette caution, seront seuls susceptibles d'être attaqués par la voie d'appel.

838 *bis*. — L'adjudication par suite de surenchère sur aliénation volontaire, ne pourra être frappée d'aucune autre surenchère.

Les effets de l'adjudication à la suite de surenchère sur aliénation volontaire, seront réglés à l'égard du vendeur, de l'adjudicataire, et des *créanciers hypothécaires*

inscrits, non inscrits ou dispensés d'inscription, par les dispositions des art. 717 et 717 *bis*, ci-dessus.

C. CH. D. — 838. § 1er.—*Conf.* au même paragraphe du même article du projet précédent.

Sont applicables au cas de surenchère les art. 701, 702, 705, 706, 707, 711, 712, 717, 732, 733 du présent Code, ainsi que les art. 734 et suivants, relatifs à la folle enchère.

(Le § 3 du même article du projet précédent est supprimé.)

§§ 3 et 4. (*Conf.* aux §§ 4 et 5 du même article du projet précédent.)

Aucun jugement ou *arrêt* par défaut..... (Le reste comme à l'art. 838 du projet précédent.)

L'adjudication par suite de surenchère sur vente volontaire ne pourra être frappée d'aucune autre surenchère.

LOI ACTUELLE. — 838. Le surenchérisseur, même au cas de subrogation à la poursuite, sera déclaré adjudicataire si, au jour fixé pour l'adjudication, il ne se présente pas d'autre enchérisseur.

Sont applicables au cas de surenchère les art. 701, 702, 705, 706, 707, 711, 712, 713, 717, 731, 732, 733 du présent Code, ainsi que les art. 734 et suivants relatifs à la folle enchère.

Les formalités prescrites par les art. 705 et 706, 832, 836 et 837 seront observées à peine de nullité.

Les nullités devront être proposées, à peine de déchéance, savoir : celles qui concerneront la déclaration de surenchère et l'assignation, avant le jugement qui doit statuer sur la réception de la caution ; celles qui seront relatives aux formalités de la mise en vente, trois jours au moins avant l'adjudication ; il sera statué sur les premières par le jugement de réception de la caution, et sur les autres avant l'adjudication et, autant que possible, par le jugement même de cette adjudication.

Aucun jugement ou arrêt par défaut en matière de surenchère, sur aliénation volontaire, ne sera susceptible d'opposition.

Les jugements qui statueront sur les nullités antérieures à la réception de la caution, ou sur la réception même de cette caution, et ceux qui prononceront sur la demande en subrogation intentée pour collusion ou fraude, seront seuls susceptibles d'être attaqués par la voie de l'appel.

L'adjudication par suite de surenchère sur aliénation volontaire ne pourra être frappée d'aucune autre surenchère.

Les effets de l'adjudication à la suite de surenchère sur aliénation volontaire seront réglés, à l'égard du vendeur et de l'adjudicataire, par les dispositions de l'art. 717 ci-dessus.

DISCUSSION.

Chambre des Pairs.

(S. du 27 avril 1840, M. du 28.)

M. le rapporteur. Les décisions de la Chambre ont rendu nécessaire une modification de cet article. La dernière partie ajoutée par la commission avait pour objet d'indiquer les effets de l'adjudication par suite de surenchères a l'égard, non-seulement de l'adjudicataire et des créanciers inscrits, mais aussi des créanciers dispensés d'inscription. La décision de la Chambre, à l'égard de ces derniers, ne permet pas de parler de ces mêmes effets, puisque la Chambre les a retranchés. Il faut donc réduire le dernier paragraphe de cet article aux termes suivants : « Les effets de l'adjudication à la suite de surenchère sur aliénation volontaire seront réglés, à l'égard du vendeur et de l'adjudicataire, par les dispositions de l'art. 717 ci-dessus. »—On voit que nous supprimons tout ce qui concerne les créanciers hypothécaires inscrits, non inscrits, ou dispensés d'inscriptions.

M. Rossi. Pourquoi supprimer les créanciers inscrits?

M. le rapporteur. C'est parce que l'art. 717, auquel nous renvoyons, ne parle pas des effets de l'adjudication à l'égard des créanciers inscrits, mais seulement à l'égard de l'adjudicataire. Le renvoi serait donc non-seulement inutile, mais ne porterait sur rien.

(L'article 838, ainsi modifié, est adopté.)

Chambre des Députés.

(S. du 18 janv. 1841, M. du 19.)

M. le Président lit l'art. 838, jusqu'au dernier paragraphe.

M. le Président. A ce paragraphe, M. Moreau (de la Meurthe) propose d'ajouter ces mots: « Et ceux qui prononceront sur la demande en subrogation intentée pour collusion ou fraude. »

M. Moreau (de la Meurthe). C'est la conséquence de l'amendement de M. Thil sur l'art. 730.

M. le Président. C'est incontestable; cet article ayant déclaré susceptibles d'appel les jugements motivés sur faits de collusion ou de fraude.—Je mets aux voix tous ces paragraphes de l'art. 838, avec l'addition de M. Moreau (de la Meurthe), puisque aucune difficulté ne s'est élevée.—(Les paragraphes sont adoptés.)

M le Président. Maintenant, la commission propose de former un paragraphe à l'art. 838 du paragraphe 1er de l'art. 838 *bis*. Le voici: « L'adjudication par suite de surenchère sur vente volontaire ne pourra être frappée d'aucune autre surenchère. » M. Parès a la parole pour combattre ce dernier paragraphe de l'art. 838.

M. Parès. La disposition que je combats soulève la dernière question grave que peut présenter la discussion du projet.—Cette disposition est toute nouvelle, et je la combats, parce qu'en un point elle me paraît inutile, parce que, sur un autre, elle me paraît dangereuse.—Je la trouve inutile en ce qui concerne les créanciers assujettis à l'inscription. Sans aucun doute, ils ne peuvent pas, eux, venir sur une seconde surenchère, quand déjà une surenchère a eu lieu. On leur a notifié le contrat, chacun d'eux a été libre de surenchérir; un d'entre eux l'a fait, les autres ont pu venir à l'enchère; il ne peut y avoir, quant à eux, la moindre difficulté, et si la disposition se bornait à des créanciers assujettis à l'inscription, je n'en parlerais point; elle est dans le droit commun, elle pourrait être insérée dans la loi; ce pourrait être une chose inutile, mais ce ne serait pas une chose contraire au droit.—Mais je dis que l'innovation, sous un autre rapport, serait dangereuse, et c'est pour cela que je l'attaque. Elle est dangereuse à l'égard des hypothèques légales.—En effet, lorsqu'il y a aliénation volontaire, la loi exige que l'acquéreur notifie son contrat à tous les créanciers inscrits. Ceux des créanciers qui ont droit à l'inscription, mais qui ne se sont pas fait inscrire encore, ont la faculté d'opérer cette inscription dans la quinzaine de la transcription, et les uns et les autres peuvent venir surenchérir; mais, quant aux ayants droit à l'hypothèque légale, aucune notification ne leur est faite; aucun mode d'appel à leur égard. Ils sont placés par la loi générale dans une position exceptionnelle, parce qu'ils sont incapables d'exercer leurs droits; et par la force des choses, en effet, il est impossible qu'on les appelle comme on appelle les autres créanciers inscrits, parce qu'on ne les connaît point.—Si donc le droit de surenchère, qui appartient aux créanciers inscrits, ne peut pas leur appartenir, comment la défense qui serait portée contre les premiers pourrait-elle également être justement portée contre eux? Je dis que la chose est impossible. La Chambre a déjà touché au droit général, dans le courant de cette discussion; mais elle l'a fait, je le reconnais, avec une grande réserve; elle l'a fait toutes les fois qu'il y avait moyen de garantir les droits des intéressés.

Mais quand il s'agit d'incapables que la législation protége, et qu'elle doit protéger, à raison de leur position d'incapables, pour lesquels la Chambre a récemment montré une très grande sollicitude, je dis que l'on ne peut procéder ainsi.—Qu'en résulterait-il? il en résulterait une inégalité flagrante entre les créanciers.—Sont-ils inscrits, sont-ils, par conséquent, dans cette position où ils peuvent surveiller leurs droits; ils auront la faculté de surenchérir. Sont-ils dispensés d'inscription, parce que cette puissance de surveiller leurs droits leur manque; on les punira de cette position que la nature leur a faite, en leur défendant de surenchérir. Je dis qu'il y a là une inégalité que le législateur ne peut reconnaître.

Mais on dit : Il faut pourtant bien que l'adjudicataire ait une complète sécurité; pour arriver à obtenir d'un immeuble sa véritable valeur, ou au moins une valeur suffisante, il faut que l'adjudication soit certaine.—Ce principe est vrai; le but que l'on se propose est essentiellement utile, mais sous une condition : c'est qu'on ne portera pas atteinte à des droits légitimes, à des droits que la loi répute sacrés, à des droits d'autant plus sacrés qu'il n'y a aucun autre moyen de les garantir.—On a dit aussi que ce cas se présenterait rarement; qu'il sera rare qu'après une première surenchère il en arrive une seconde.—Je pourrais contester le fait; mais alors qu'il serait constant, serait-ce un motif pour que, l'occasion s'offrant, un droit légitime demeure anéanti? Je ne le pense pas.

Que l'on cherche la sûreté de l'adjudication par tous les moyens qui peuvent se concilier avec les droits d'autrui, je le veux bien; mais qu'on ne sacrifie pas des droits que le législateur a partout ailleurs soigneusement consacrés.—S'il était vrai d'ailleurs que ce cas dût se présenter rarement, l'inconvénient n'est pas bien grand d'autoriser, pour ce cas exceptionnel, le maintien des droits existants.

Que si, au contraire, ce cas peut se présenter fréquemment, l'inconvénient est très grave de les anéantir.—Je crois donc que cette objection, prise de ce qu'une seconde surenchère se fait rarement après une première, ne peut pas suffire pour autoriser à négliger des droits que l'on ne peut pas méconnaître, et que la Chambre a reconnus il y a peu de jours.

Le rapport de la commission a basé principalement cette innovation sur la considération suivante : La commission a dit que, dès qu'il y a eu une surenchère, il est à présumer que l'immeuble a été porté à sa véritable valeur.—Eh bien, c'est encore là un de ces arguments qui doivent céder devant des droits sérieux.—Car enfin, supposez un moment que l'immeuble soit porté à une valeur suffisante pour les créanciers qui ont pu assister à la surenchère, qui vous dit qu'il y aura satisfaction pour les créanciers à hypothèque légale qui n'y auront pas été appelés? — S'ils primaient toujours les autres créanciers, ce serait bien ; mais ils peuvent venir, sinon après tous les autres créanciers inscrits, du moins après quelques-uns d'entre eux.—Et si ce cas se présente, et que la surenchère n'ait pas fourni une valeur suffisante pour payer intégralement les créanciers inscrits ou non, cet argument tombe devant la nécessité et la force des choses, et on ne saurait dire avec justice aux femmes, aux mineurs, aux interdits qui se présenteront pour surenchérir, qu'il y a déjà eu une surenchère qui a élevé l'immeuble à une valeur suffisante pour payer les autres créanciers, et que, quant à eux, ils s'en passeront. C'est là un langage qu'on ne peut pas tenir aux intéressés qui n'ont pas pu, jusque-là, faire valoir leurs droits.

Je l'ai dit, il y aurait une anomalie injuste entre les créanciers inscrits et ceux qui sont dispensés d'inscription. Mais il y a une anomalie plus forte encore à l'égard de ces derniers, comparés avec eux-mêmes dans deux positions diverses.—La Chambre n'a pas perdu de vue que lorsqu'il a été question de la saisie immobilière, il avait été proposé de purger les hypothèques légales pendant l'adjudication : la Chambre s'y est refusée; elle a renvoyé la purge après l'adjudication; elle a par cela même, en l'absence d'une disposition pareille à celle que je combats, reconnu implicitement aux créanciers dispensés d'inscription le droit de surenchérir : ici, au contraire, où il s'agit d'une vente sur aliénation volontaire, ils en seront privés, et la raison de décider serait pourtant la même.—L'anomalie se continue vis-à-vis de l'adjudicataire. S'agit-il d'une saisie immobilière, c'est-à-dire d'une vente entourée de la plus grande solennité, où l'adjudicataire par conséquent doit se croire plus sûr que jamais d'avoir une adjudication qui ne soit sujette à aucun recours, dans ce cas, sur la purge, le créancier à hypothèque légale pourra surenchérir, et l'adjudicataire aura été sans garanties de ce côté; que s'il s'agit au contraire d'une adjudication entourée de moins de formes, l'adjudication sera plus sûre ! Est-ce juste? — Je concevrais le système de la commission, si elle eût interdit cette disposition dans le titre de la saisie immobilière: ce serait une disposition, sinon juste, du moins rationnelle, et il y aurait concordance parfaite entre toutes les parties du projet; mais il y a ici disproportion flagrante; il y a plus, il y a une injustice que rien n'explique à mes yeux.

Lorsque vous avez, dans un vote précédent, innové au droit commun sur la question de résolution, vous vous êtes déterminés par cette considération que les vendeurs avaient pu suffisamment veiller à leurs droits.—Lorsqu'au contraire, ils avaient pourvu à leurs intérêts, et qu'on vous a demandé de diminuer leurs droits, vous vous y êtes refusés, parce que, dès ce moment, on n'avait à leur faire aucun reproche

de négligence : mais les ayants droit à hypothèque légale, que leur reprocherez-vous, eux qui n'auront été appelés ni à la saisie, ni à la vente volontaire, alors qu'on y appelait les créanciers inscrits? Si on les eût appelés, ils auraient pu enchérir, ils ne l'ont pas pu.

Je termine par une considération que je crois importante.—Le droit de surenchérir est le complément du droit hypothécaire, c'est la clef de la voûte; souvent le droit hypothécaire deviendrait inutile sans la faculté de surenchérir; et il n'est pas indifférent pour l'intéressé d'être en mesure de l'exercer lui-même, ou de venir concurremment avec un premier surenchérisseur.—Je crois donc que le plus sage est de rester dans le droit commun.—Le droit commun autorise les créanciers à hypothèque légale à surenchérir; ils n'useront peut-être pas souvent de ce droit; mais lorsqu'ils voudront l'exercer, il faut qu'il leur soit garanti.

Une voix. En quoi consiste votre amendement?

M. Parès. Mon amendement tend à la suppression de la disposition. Par la suppression on rentre dans le droit commun pour tout le monde. Pour les créanciers inscrits elle est inutile, puisqu'ils sont appelés à la surenchère. Quant aux créanciers dispensés de l'inscription, c'est une innovation, et une innovation dangereuse.—(*Un membre.* L'amendement n'est pas appuyé.)

M. le Président. C'est une suppression qui est proposée; ceux qui partagent l'avis de l'auteur de l'amendement voteront contre le paragraphe.

(L'art. 838 *bis* est adopté, comme forment le paragraphe dernier de l'article 838, et cet article est ensuite voté dans son ensemble.)

M. le Président. Je consulte la Chambre sur le dernier paragraphe de l'art. 838 *bis*. Le gouvernement consent au retranchement de ce paragraphe; mais je dois le mettre aux voix pour la régularité.—(Le paragraphe est rejeté.)

Article 3 de la loi du 2 juin 1841.

Les articles composant le titre VI, *de la Vente des biens immeubles*, du livre II de la deuxième partie du Code de procédure civile, seront remplacés par les dispositions suivantes :

TITRE VI.

De la vente des biens immeubles APPARTENANT A DES MINEURS.

ART. 953.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.	PROJETS DIVERS.	LOI ACTUELLE.
953. *Si les immeubles n'appartiennent qu'à des majeurs, ils seront vendus, s'il y a lieu, de la manière dont les majeurs conviendront.* *S'il y a lieu à licitation, elle sera faite conformément à ce qui est prescrit au titre des Partages et Licitations.*	Proj. 1829.—88.—Les immeubles *non saisis appartenant en tout ou en partie à* un mineur ou *interdit, ne pourront être vendus que par voie de justice et avec l'autorisation du conseil de famille.* 89. *La délibération du conseil de famille qui autorisera la vente des biens indivis, ne sera homologuée par le tribunal, conformément à l'art.* 458 *du* Code *civil, qu'autant que les copropriétaires majeurs auront donné leur consentement, soit dans la délibération, soit par acte postérieur, soit dans la requête en homologation.* *Dans ce cas, les poursuites et formalités seront faites, tant qu'à la requête du majeur qu'à celle du tuteur.*	953. La vente des immeubles appartenant à des mineurs ne pourra être ordonnée que d'après un avis de parents *énonçant la nature des biens et leur valeur approximative.* Cet avis ne sera pas nécessaire si les biens appartien-

TEXTE ANC. (*suite*).	PROJETS DIVERS (*suite*).	LOI ACT. (*suite*).
954. Si les immeubles n'appartiennent qu'à des mineurs, la vente ne pourra en être ordonnée que d'après un avis de parents. Cet avis ne sera point nécessaire lorsque les immeubles appartiendront en partie à des majeurs et à des mineurs, et lorsque la licitation sera ordonnée sur la demande des majeurs. Il sera procédé à cette licitation, ainsi qu'il est prescrit au titre *des Partages et Licitations.*	C. Gouv. — 953. — *Conf. t. anc.*, sauf qu'après le mot *majeurs* du § 1er, il insère ceux-ci : *maîtres de disposer de leurs droits*; et après le mot *licitation*, ceux-ci : *entre majeurs, ou entre majeurs et mineurs.* 954. *Conf.* au § 1er du même article de l'ancien texte. Gouv.—953.—*Conf. t. anc.* 954.—*Conf.* au même article du projet précédent. C. Ch. P.—953. — La vente des biens appartenant à des mineurs ne pourra être ordonnée que d'après un avis de parents énonçant la nature des biens et leur valeur approximative. C. Ch. D.—953, § 1er.—*Conf.* au proj. précéd.—§ 2. *Conf.* à l'art. 954 de l'ancien texte.	nent en même temps à des majeurs, et si la vente est poursuivie par eux. Il sera procédé alors conformément au titre *des Partages et Licitations.*

DISCUSSION.

CHAMBRE DES PAIRS. — *Point de discussion.*

Chambre des Députés.

(S. du 18 janv. 1841, M. du 19.)

M. Caumartin. Je crois qu'il serait nécessaire de rappeler, dans le premier paragraphe de l'art. 953, l'application de l'art. 457 du Code civil, qui prescrit les conditions d'une délibération du conseil de famille pour autoriser la vente de biens de mineurs. Si on ne le faisait pas, on semblerait admettre que l'art. 953, proposé par la commission, restreint l'art. 457, C. civ., à un simple avis de parents énonçant la nature des biens et leur valeur approximative. Cela ne suffit pas d'après l'art. 457, C. civ., qui exige, entre autres garanties, que le conseil de famille constate la nécessité de l'aliénation, l'insuffisance des ressources mobilières; qu'il indique les biens qu'il convient le mieux de vendre et les conditions de la vente. — Je demande qu'on ajoute au premier paragraphe de l'art. 957 ces mots : « D'après un avis de parents, » ceux-ci, « conformément à l'art. 457, C. civ. . . . . . »

M. le garde des sceaux. Cela va sans dire : nous n'entendons pas déroger au Code civil. On ne vend pas des biens de mineurs sans nécessité, et la nécessité doit être démontrée par l'avis des parents.

M. Caumartin. L'art. 953 ne parle que d'un simple avis de parents. Je crois qu'il vaut mieux indiquer dans l'article qu'on se conformera à l'art. 457, C. civ., qui exige une délibération toute particulière du conseil de famille, et en énonce les éléments. —(*Plusieurs membres :* C'est inutile! Le Code civil subsiste; il sera observé.)

M. le Président. M. Caumartin persiste-t-il dans sa proposition?

M. Caumartin. Je la crois utile, et j'y persiste, à moins qu'il ne soit bien entendu que les énonciations de l'article proposé ne dérogent pas à l'art. 457, C. civ.

M. le rapporteur. La disposition de l'art. 457 n'a pas besoin que nous lui donnions une sanction nouvelle. Il est bien entendu que l'on ne peut vendre des biens de mineurs qu'en cas de nécessité ou d'avantages évidents.

M. le Président. L'explication a été entendue ; l'auteur de l'amendement persiste, je dois mettre aux voix l'amendement.

M. le garde des sceaux. Il serait dangereux de faire l'addition proposée par M. Caumartin ; car il est arrivé maintes fois que nous nous sommes référés à des dispositions du Code civil qui n'ont pas été mentionnées dans le Code de procédure. Si l'on faisait une exception, quand il s'agit de l'art. 457, il semblerait, quand il se présentera d'autres dispositions du Code civil non mentionnées dans le Code de procédure, que ces dispositions ne doivent pas être appliquées. — Maintenant, après les explications données par la commission et par le gouvernement, qu'on **n'a** pas entendu déroger aux dispositions du Code civil, il est évident que l'addition proposée par M. Caumartin est inutile, si elle n'est pas dangereuse.

M. Caumartin. D'après cette explication, je retire mon amendement.

(L'art. 953 est adopté.)

ART. 954, 955.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

955. Lorsque le tribunal civil homologuera les délibérations du conseil de famille relatives à l'aliénation des biens immeubles des mineurs, il nommera, par le même jugement, *un ou trois experts, suivant que l'importance des biens paraîtra l'exiger, et ordonnera que, sur leur estimation, les enchères seront publiquement ouvertes* devant un membre du tribunal ou devant un notaire à ce commis aussi par le même jugement.

PROJETS DIVERS

Proj. 1829.—90, § 1er.—*Conf. t. anc.*, en ajoutant au mot *mineurs*, ceux-ci : *et des interdits*, et en supprimant ce qui est relatif aux experts.

§ 2. *La mise à prix, dans ce cas, sera formée d'après le montant du fermage annuel porté par les baux à ferme, s'ils sont authentiques, calculés sur le pied du denier vingt-cinq ; à défaut de baux authentiques, d'après le montant du rôle de la contribution foncière, calculé sur le pied du denier trente. Le tribunal pourra aussi, suivant les circonstances, ordonner l'estimation préalable*, par un expert par lui commis, sur le rapport duquel il ordonnera l'ouverture des enchères.

C. Gouv. — 955.—Lorsque le tribunal homologuera cet avis, il déclarera par le même jugement que la vente aura lieu soit devant l'un des juges du tribunal *à l'audience des criées*, soit devant un notaire à cet effet commis.

Si les immeubles sont situés dans plusieurs arrondissements, le tribunal pourra commettre un notaire dans chacun de ces arrondissements, et même donner commission rogatoire à chacun des tribunaux de la situation de ces biens.

Le jugement qui ordonnera la vente déterminera la mise à prix de chacun des immeubles à vendre; cette mise à prix sera réglée, soit d'après les titres de propriété, soit d'après les baux authentiques ou sous seing privé ayant date certaine, et à défaut de baux, d'après la matrice du rôle de la contribution foncière.

Néanmoins, le tribunal POURRA *suivant les circonstances, soit pour s'éclairer sur l'avis donné par le conseil de famille, soit pour parvenir à fixer*

LOI ACTUELLE

954. Lorsque le tribunal homologuera cet avis, il déclarera, par le même jugement, que la vente aura lieu soit devant l'un des juges du tribunal *à l'audience des criées*, soit devant un notaire à cet effet commis.

Si les immeubles sont situés dans plusieurs arrondissements, le tribunal pourra commettre un notaire dans chacun de ces arrondissements, et même donner commission rogatoire à chacun des tribunaux de la situation de ces biens.

955. *Le jugement qui ordonnera la vente déterminera la mise à prix de chacun des immeubles à vendre et les conditions de la vente. Celle mise à prix sera réglée, soit d'après l'avis des parents, soit d'après les titres de*

PROJETS DIVERS (*suite*).

la mise à prix, faire procéder à l'estimation totale ou *partielle* des immeubles. Cette estimation aura lieu *selon l'importance et la nature des biens*, par *un ou trois experts* que le tribunal commettra à cet effet.

Gouv.—955.—*Conf.* au proj. précéd.

C. CH. P.—954.—*Conf.* aux §§ 1er et 2 du proj. précéd.

955. *Conf.* aux §§ 3 et 4 du projet précédent, sauf qu'après ces mots *à vendre* il ajoute ceux-ci : *et les conditions de la vente ;* et après ces mots : *sera réglé*, ceux-ci : *soit d'après l'avis des parents.*

C. CH. D.—950.—*Conf.* au même article du projet précéd.

955. § 1er. — *Conf.* au même paragraphe du proj. précéd.

§ 2. *Néanmoins*, le tribunal POURRA, *suivant les circonstances*, faire procéder à l'estimation totale ou *partielle* des immeubles..... (Le reste comme au précéd.)

LOI ACT. (*suite*).

propriété, soit d'après les baux authentiques ou sous seing privé ayant date certaine, et, à défaut de baux, d'après le rôle de la contribution foncière.

Néanmoins le tribunal pourra, suivant les circonstances, faire procéder à l'estimation totale ou partielle des immeubles.

Cette estimation aura lieu, selon l'importance et la nature des biens, par un ou trois experts que le tribunal commettra à cet effet.

DISCUSSION.

CHAMBRE DES PAIRS. — *Point de discussion.*

Chambre des Députés.

(S. du 18 janv. 1841, *M.* du 19.)

M. Caumartin. Je demande si, dans ce cas, le cas où les immeubles sont situés dans plusieurs arrondissements, il y aura faculté ou nécessité pour le tribunal de renvoyer à un autre tribunal l'aliénation d'une partie des immeubles. Je suppose que, sur une masse de biens aliénés, il y ait une faible portion de biens dans un autre arrondissement que le tribunal saisi de la poursuite ; faudra-t-il pour cette portion de biens poursuivre l'adjudication à un tribunal voisin ? Ne serait-il pas dans l'intérêt des mineurs que le tribunal retînt dans certains cas l'aliénation de la totalité des biens ?

M. le rapporteur. Il s'agit d'une faculté ; c'est ce que l'on a entendu exprimer par ces mots : « le tribunal *pourra*. »

M. Caumartin. Je persiste à croire l'explication nécessaire. Le mot *pourra* signifie « aura le droit de désigner un tribunal quelconque, » mais pourrait ne pas s'entendre de la faculté laissée au tribunal de retenir l'aliénation entière. — Si vous donnez l'explication dans ce sens-là, je me déclare satisfait.

M. le Président. Il est bien entendu que la faculté donnée au tribunal n'est pas seulement de choisir le notaire ; c'est aussi le droit de demeurer saisi de la vente de la totalité : c'est d'ailleurs la conséquence du dernier paragraphe de l'article 954. Cela étant ainsi entendu, je mets cet article aux voix. — (L'art. 954 est adopté.)

M. Thil. Je crois qu'il y a lieu de retrancher les mots : « ayant date certaine, » et qu'il faudrait mettre seulement : « d'après les baux. » Il est clair que les baux sur signature privée peuvent être consultés comme documents. Il y a une foule d'immeubles qui sont loués sur signature privée, et non enregistrée, et je ne vois pas pourquoi un tribunal ne pourrait pas, à titre de documents, consulter ces baux.

M. le garde des sceaux. Ce serait une contravention formelle à nos lois fiscales.

Il n'est pas possible que les tribunaux puissent faire usage de baux non enregistrés en présence des dispositions si formelles qui ordonnent l'enregistrement.

M. Thil. Si l'on considère la disposition qui vient d'être l'objet de mon observation comme une disposition fiscale, je conçois parfaitement la réponse et je l'admets; mais ce n'est pas sous ce rapport que je devais l'envisager. Il me semblait que l'article avait été rédigé dans la pensée que le tribunal s'environnerait de tous les documents propres à l'éclairer, et qu'à l'aide de ces documents il fixerait une mise à prix. Je fais remarquer que, lorsqu'il est question de fixer une mise à prix, le tribunal n'est pas obligé de viser dans son jugement les divers actes qu'il a à examiner. Il consulte sa conscience après avoir jeté les yeux sur tous les documents qui ont été produits. — Or, si vous adoptez la réflexion, dont, du reste, je reconnais la force, qui vient d'être présentée par M. le garde des sceaux, vous subvenez au fisc; mais dans une foule de circonstances, vous privez les magistrats de documents précieux, irrécusables, résultant de baux sous signature privée, non enregistrés; car, je le déclare et cela est à la connaissance de tous mes collègues, la plupart des baux se font sous seing privé.

M. le garde des sceaux. Mais, je le répète, il est impossible de reconnaître qu'en justice, des baux sous signature privée, non enregistrés, pourront servir de documents légaux, alors qu'il est défendu aux magistrats de s'arrêter à des pièces non enregistrées. Or, admettre la disposition que propose M. Thil, ce serait méconnaître tant de lois si expresses et tous les devoirs des tribunaux.

M. Thil. Il résulte de l'observation de M. le garde des sceaux que l'article, qui a été l'objet de mes réclamations, n'est pas rédigé d'une manière assez générale. Si l'on insère dans cet article que le magistrat ne pourra consulter, à titre de simples documents, de renseignements, les baux sous seing privé que quand ils seront enregistrés, il faudra tirer de cet article la conséquence que, quand des baux non enregistrés seront présentés comme de simples documents, il sera défendu au juge de les examiner.

M. le Président. Proposez-vous la division ?

M. Thil. Je propose seulement de se contenter de mettre ces mots : *d'après les baux*. Du reste, je ne tiens pas à mon amendement : j'ai fait l'observation; je la crois juste, dans l'intérêt des mineurs, car sans cela ce serait un mensonge légal. — Je le retire.

M. le Président. Je fais remarquer d'ailleurs que le deuxième paragraphe se lie au premier, et autorise le tribunal à procéder d'après les circonstances. — Je mets aux voix l'article tel que je l'ai lu. — (L'art. 955 est adopté.)

ART. 956.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

956. Les experts, après avoir prêté serment, rédigeront leur rapport *en un seul avis, à la pluralité des voix*; il présentera les bases de l'estimation qu'ils auront faite.

957. Ils remettront la minute de leur rapport ou au greffe ou chez le no-

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829.—91. — *Conf. t. anc.*, en ajoutant au commencement ces mots : *si l'estimation a été ordonnée.*

92.—*Conf. t anc.*

C. Gouv.—956.—*Si l'estimation a été ordonnée*, *l'expert* ou les experts, après avoir prêté serment *devant le juge de paix du canton de leur résidence, s'ils demeurent hors de l'arrondissement du tribunal qui les a commis*, rédigeront leur rapport qui indiquera *sommairement* les bases de l'estimation, *sans entrer dans le détail descriptif des biens à vendre. Lorsque trois* experts auront été nommés, leur rapport ne présentera qu'un seul avis à la pluralité des voix.

957.—*L'expert ou les experts transmettront, sans déplacement, la minute de leur rapport au greffe du tribunal; il n'en sera pas délivré expédition*, et

LOI ACTUELLE.

956. *Si l'estimation a été ordonnée, l'expert ou les experts, après avoir prêté serment, soit devant le président du tribunal, soit devant un juge de paix commis par lui*, rédigeront leur rapport, qui indiquera *sommairement* les bases de l'estimation, *sans*

TEXTE ANC. (*suite*).	PROJETS DIVERS (*suite*).	LOI ACT. (*suite*).
taire, *suivant qu'un membre du tribunal ou un notaire aura été commis pour recevoir les enchères.*	*le tribunal statuera sur le vu de la minute.* Gouv.—956. — *Conf.* au même article du projet précédent, en supprimant l'indication du juge devant lequel doit être prêté le serment, et la disposition finale: *lorsque trois experts*, etc. C. CH. P. (n° 1). — 956. — *Conf.* au même article de la C. Gouv., en remplaçant ces mots: *devant le juge de paix*, etc., par ceux-ci: *soit devant le président, soit devant un juge de paix commis par lui.* C. CH. D.—956.—*Conf.* au projet précédent, en supprimant la disposition finale: *lorsque trois experts*, etc., et la remplaçant par celle-ci: *la minute du rapport sera déposée au greffe du tribunal.* C. CH. P. (n° 2).—956.—*Conf.* au précédent, en ajoutant: *il n'en sera pas délivré d'expédition.*	*entrer dans le détail descriptif des biens à vendre.* La minute du rapport sera déposée au greffe du tribunal. *Il n'en sera pas délivré d'expédition.*

DISCUSSION.

Chambre des Pairs.

(S. du 27 avril 1840, M. du 28.)

M. le garde des sceaux. Dans le système du Code de procédure civile, les experts qui étaient nommés pour apprécier la valeur des biens appartenant à un mineur, devaient rédiger leur rapport en un seul avis, à la pluralité des voix. Le Code déclarait que les enchères devaient être reçues sur l'estimation faite par les experts. Il était donc nécessaire qu'ils donnassent un seul avis, pour qu'il y eût une base certaine pour la réception des enchères. Ce système est changé par le projet du gouvernement, qui veut que les experts que l'on consulte ne donnent qu'un avis, sur lequel le tribunal prononce. La mise à prix n'est plus l'œuvre des experts; elle est le résultat de la décision prise par le tribunal. Dans ce nouveau système, il faut que l'avis de la majorité et celui de la minorité des experts, quand ils sont différents, soient connus du tribunal. Conséquemment, il ne faut pas leur imposer l'obligation de n'énoncer qu'un seul avis dans le rapport; il faut, au contraire, que toutes les opinions émises soient portées à la connaissance du tribunal, pour qu'il puisse faire son choix. Je proposerai donc la suppression du paragraphe ajouté par la commission.

M. le rapporteur. Nous n'avions proposé ce paragraphe que pour économiser les frais aux mineurs. Le Code de procédure veut qu'il n'y ait qu'un avis pris à la pluralité des voix; vous en concevez le motif. Quand il y a trois experts, il serait possible que chacun eût un avis qu'on pourrait motiver très longuement. Ce qu'on veut éviter dans la loi actuelle, ce sont les frais; car ce qu'il y a de plus remarquable dans la vente des biens des mineurs, c'est la surcharge des frais. Il paraîtrait extraordinaire qu'en se proposant le but de diminuer ces frais, on supprimât une disposition du Code de procédure qui mettait, tant bien que mal, un terme à cette exubérance de frais, dont les mineurs pouvaient être accablés; car cet article, dont M. le garde des sceaux demande la suppression, est textuellement copié du Code de procédure actuel.

M. le garde des sceaux veut la suppression de cet article; et par quel motif? c'est parce que, dans l'esprit du projet actuel, on ne détermine pas la mise à prix de la vente par le rapport même des experts, mais qu'on laisse au tribunal le droit de fixer la mise à prix en consultant, soit le rapport des experts, soit la famille, soit enfin en prenant des renseignements dans les titres. Eh bien, de ce que c'est le tribunal qui

fixe la mise à prix, je ne crois pas qu'il faille mettre les experts dans cette nécessité de motiver chacun à part son avis, de façon à faire des rapports volumineux qui augmenteront d'autant les frais. Je crois que rien n'empêchera, dans l'avis que les trois experts rédigeront, de répondre aux objections qui auront été faites dans leur consultation; et on n'aura garde d'y manquer; car on aime à soutenir son opinion. Vous aurez dès lors un rapport où tous les avis seront émis, et, en adoptant le système de la commission, vous diminuerez d'autant les frais.

M. le garde des sceaux. Le système de la commission n'atteindra pas son but, et il est moins simple que celui du gouvernement. La commission dit qu'elle veut épargner les frais; mais chacun pourra, dit-on, produire son opinion, laquelle sera suivie, si bon lui semble, d'une réfutation, de telle sorte qu'au lieu d'avoir un avis émis tout simplement, le rapport contiendra des opinions discutées. Je ne crois pas, à vrai dire, que ce système économise beaucoup de frais. Mais je reviens à une question plus sérieuse que celle des frais. Le nouveau projet fait une innovation importante; il transporte la mise à prix des experts au tribunal. Dans l'ancien système, il était tout simple que, fixant la mise à prix, les experts ne rédigeassent qu'un seul avis. Aujourd'hui, leur rôle est changé, ils ne sont plus qu'une autorité consultative; ils ne donnent plus que des renseignements sur lesquels le tribunal doit prononcer. Quand il y a trois experts, il faut que le tribunal sache la pensée de chacun, qu'il ait des renseignements qui l'éclairent sur leur avis individuel. Je ne comprendrais pas une disposition qui porterait : « On pourra nommer trois experts; s'il y a un dissident, son avis sera supprimé; on ne portera à la connaissance du tribunal que l'avis de la majorité. » Il faut, au contraire, que le tribunal connaisse l'avis de tous les experts, et que ce soit en profitant de leurs lumières qu'il rende son jugement.

M. le Rapporteur. Lorsque le tribunal aura nommé trois experts, y aura-t-il trois rapports ou un? Si chacun a son motif, chacun fera-t-il son rapport? Est-ce là ce qu'on peut se proposer? Il me semble que ce serait marcher vers un but diamétralement opposé à celui du projet de loi. La Chambre connaît les intentions de la commission; nous croyons pouvoir nous en rapporter à sa décision.

(Le premier paragraphe de l'art. 956 est mis aux voix et adopté, et le second est rejeté.)

Chambre des Députés.

(S. du 18 janv. 1841, M. du 19.)

La commission propose d'ajouter à cet article le paragraphe suivant : « La minute du rapport sera déposée au greffe du tribunal. » (L'art. 956, avec cette addition, est adopté.)

ART. 957.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

958. Les enchères seront ouvertes sur un cahier de charges déposé au greffe ou chez le notaire commis, et contenant,

1° L'énonciation du jugement *homologatif de l'avis des parents;*

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829.—93.—Les enchères seront ouvertes sur un cahier des charges déposé au greffe du tribunal ou chez le notaire cummis, contenant :

1° L'énonciation *de la délibération*, et du jugement *homologatif d'icelle.*

2° *Les noms, prénoms, professions et domiciles des mineurs, ainsi que des tuteurs et subrogés tuteurs, et ceux des propriétaires majeurs, s'il y en a;*

3° La désignation sommaire des biens à vendre, avec le prix de l'estimation, *si elle a été ordonnée, ou le revenu net, s'il n'y a pas d'estimation.*

4° Les conditions de *l'adjudication.*

C. Gouv.—858.—Les enchères seront ouvertes sur un cahier des charges déposé

LOI ACTUELLE.

957. Les enchères seront ouvertes sur un cahier des charges déposé *par l'avoué* au greffe du tribunal, *ou dressé par le notaire* commis, et déposé dans son étude, si la vente doit avoir lieu devant notaire.

Ce cahier contiendra :

1° L'énonciation du jugement qui a

TEXTE ANC. (*suite*).

2° Celle du titre de propriété ;

3° La désignation *sommaire* des biens à vendre, et le prix de leur estimation ;

4° Les conditions de la vente.

PROJETS DIVERS (*suite*.)

par l'avoué au greffe du tribunal, *ou dressé par le notaire commis*, si la vente doit avoir lieu devant notaire.

Ce cahier contiendra : 1°, 2°. *Conf. t.-a.*

3° *L'indication de la nature ainsi que de la situation des biens à vendre, celle des corps d'héritage, de leur contenance approximative, et de deux des tenants et aboutissants.*

4° L'énonciation du prix auquel les enchères seront ouvertes, et les conditions de la vente.

Gouv.—958.—*Conf.* au projet précéd., en remplaçant ces mots : *ou dressé par le notaire*, par ceux-ci : *ou dans l'étude du notaire*, et ceux-ci : *homologatif de l'avis des parents*, par ceux-ci : *qui a autorisé la vente*.

C. Ch P.—958 —*Conf. précéd.*

C. Ch. D.—957.—*Conf. précéd.*, en remplaçant ces mots : *ou dans l'étude du notaire commis*, par ceux-ci : *ou dressé par le notaire commis, et déposé dans son étude*.

(Adopté sans discussion.)

LOI ACT. (*suite*).

autorisé la vente :

2° Celle des titres qui établissent la propriété ;

3° *L'indication de la nature ainsi que de la situation des biens à vendre, celle des corps d'héritage, de leur contenance approximative, et de deux des tenants et aboutissants ;*

4° L'énonciation du prix auquel les enchères seront ouvertes, et les conditions de la vente.

ART. 958

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

959. *Ce cahier sera lu à l'audience, si la vente se fait en justice. Lors de sa lecture, le jour auquel il sera procédé à la première adjudication ou adjudication préparatoire, sera annoncé. Ce jour sera éloigné de six semaines au moins.*

960. *L'adjudication préparatoire, soit devant le tribunal, soit devant le notaire*, sera indiquée par des af-

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829.—94.—La vente sera annoncée par des placards ou affiches imprimés qui contiendront :

1° La désignation *sommaire* des biens à vendre, *sans aucune désignation de confins ni de contenance de chaque pièce ;*

2° Les noms, prénoms, professions et domiciles *des propriétaires majeurs s'il y en a*, des mineurs *et interdits* ainsi que de leurs tuteurs et subrogés tuteurs ;

3° *L'indication du tribunal ou du notaire qui doit faire l'adjudication ;*

4° *L'indication des jour, lieu et heure où se fera l'adjudication définitive, qui ne sera point précédée d'adjudication préparatoire.*

C. Gouv.—959.—Après le dépôt du cahier des charges, il sera rédigé et imprimé des placards qui contiendront :

1° *L'indication de la nature ainsi que de la situation des biens à vendre, celle du corps d'héritage, de leur contenance approximative, et de deux de leurs tenants et aboutissants ;*

2° Les noms, professions et domiciles du mineur, de son tuteur et de son subrogé tuteur ;

LOI ACTUELLE.

958. Après le dépôt du cahier des charges, il sera rédigé et imprimé des placards qui contiendront,

1° *L'énonciation du jugement qui aura autorisé la vente ;*

2° Les noms, professions et domiciles du mineur, de son tuteur et de son subrogé tuteur ;

3° La désignation *des biens, telle qu'elle a été insérée dans le cahier des charges ;*

TEXTE ANC. (*suite*).

fiches. Ces affiches ou placards ne contiendront que la désignation *sommaire* des biens, les noms, professions et domiciles du mineur, de son tuteur, et de son subrogé tuteur, et la demeure du notaire, si c'est devant un notaire que la vente doit être faite.

PROJETS DIVERS (*suite*).

3° *L'énonciation du jugement qui aura autorisé la vente;*

4° *Le prix auquel seront ouvertes les enchères sur chacun des biens à vendre;*

5° *Les jour, lieu et heure de l'adjudication, ainsi que l'indication, soit du notaire et de sa demeure, soit du tribunal devant lequel l'adjudication aura lieu, et, dans tous les cas, de l'avoué du vendeur.*

Gouv.—959.—Après le dépôt du cahier des charges, il sera rédigé et imprimé des placards qui contiendront :

1° *L'énonciation du jugement qui aura autorisé la vente;*

2° Les noms, professions et domiciles du mineur, de son tuteur et de son subrogé tuteur.

3° *La désignation, telle qu'elle a été insérée dans le cahier des charges.*

(Le reste, *Conf. précéd.*).

C. Ch. P.—959.—*Conf.* au projet précédent, sauf qu'après ces mots *la désignation*, on ajoute ceux-ci : *des biens*.

C. Ch. D.—958.—*Conf.* au proj. précéd.

LOI ACT. (*suite*).

4° Le prix auquel seront ouvertes les enchères sur chacun des biens à vendre;

5° *Les jour, lieu et heure de l'adjudication*, ainsi que l'indication soit du notaire et de sa demeure, *soit du tribunal* devant lequel l'adjudication aura lieu, *et, dans tous les cas, de l'avoué du vendeur.*

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

ART. 959, 960.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

961. Ces placards seront apposés, *par trois dimanches consécutifs*,

1° A la principale porte de chacun des bâtiments dont la vente sera poursuivie;

2° A la principale porte des communes de la situation des biens; et, à Paris, à la principale porte seulement de la municipalité dans l'arrondissement de laquelle les biens sont situés;

3° A la porte extérieure du tribunal qui aura permis la vente; et à celle du notaire, si c'est un

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829.—95, § 1er.—*Conf. t. anc.*, en remplaçant ces mots : *par trois dimanches consécutifs*, par ceux-ci : *durant deux dimanches de quinzaine en quinzaine.* — § 2, 1°. *Conf. t. anc.* — § 3, 2°. *Conf. t. anc.*, en ajoutant deux fois, après le mot *principale*, les mots *place et.* — § 4, 3°. *Conf. t. anc.*, en remplaçant ces mots : *du tribunal qui a permis la vente*, par ceux-ci : *de la justice de paix du canton.* — § 5. *Conf. t. anc.*

96. — *Il y aura deux mois au moins entre la première apposition de placards, et le jour qui sera indiqué pour l'adjudication définitive.*

C. Gouv.—961. — Des placards rédigés conformément à l'art. 659 seront affichés *deux fois à quinzaine d'intervalle, le dimanche :*

1°, 2°. *Conf.* au projet précédent;

3° A la porte *de l'auditoire du juge de paix, de la situation des bâtiments, et s'il n'y a pas de bâtiments, à la porte de l'auditoire de la justice de paix où se trouve la majeure partie des biens.*

4° Aux portes extérieures, tant du tribunal qui aura permis la vente *que du tribunal délégué*, et à la porte du notaire.

LOI ACTUELLE.

959. Les placards seront affichés *quinze jours au moins, trente jours au plus avant l'adjudication*, aux lieux désignés dans l'art. 699, et, en outre, à la porte du notaire qui procédera à la vente; ce dont il sera justifié conformément au même article.

960. Copie de ces placards sera insérée, dans le même délai, au journal indiqué par l'art. 696,

TEXTE ANC. (*suite*).

notaire qui doit y procéder.

Les maires des communes où ces placards auront été apposés, les viseront et certifieront sans frais, sur un exemplaire qui restera joint au dossier.

962. Copie desdits placards sera insérée dans un journal, conformément à l'art. 683 ci-dessus. Cette insertion sera constatée ainsi qu'il est dit au titre *de la Saisie immobilière ; elle sera faite huit jours au moins avant le jour indiqué pour l'adjudication préparatoire.*

963. *L'apposition des placards et l'insertion aux journaux seront réitérées huit jours au moins avant l'adjudication définitive.*

PROJETS DIVERS (*suite*).

si c'est un notaire qui doit y procéder.

Copie de ces placards sera insérée *deux fois, à quinzaine d'intervalle* dans le journal indiqué par l'art. 690.

Il sera justifié de tout, conformément aux art. 691 et 693.

962.—*Entre les premières affiches et insertions ci-dessus prescrites et l'adjudication, il s'écoulera un mois au moins, six semaines au plus; entre les secondes affiches et insertions et l'adjudication, quinze au moins, un mois au plus*(1).

Gouv.—960. Ces placards seront *affichés quinze jours au moins, trente jours au plus avant l'adjudication* aux lieux désignés dans l'art. 698, et, en outre, à la porte du notaire, qui procédera à la vente, ce dont il sera justifié conformément à l'art. 697.

Copie de ces placards sera insérée dans *le même délai* dans le journal indiqué par l'art. 696. Il en sera justifié conformément à l'art. 697.

C. Ch. P.—960.—*Conf.* au même article du projet précédent.

961.—*Conf.* au même article du projet précédent, en ajoutant, après ces mots: *par l'art. 696*, ceux-ci : *et dans celui désigné pour l'arrondissement où se poursuit la vente, si ce n'est pas celui de la situation des biens.*

C. Ch. D.—*Conf.* au précéd., en remplaçant *l'art.* 696 par *l'art.* 699, et *l'art.* 697 par *l'art.* 698.

LOI ACT. (*suite*).

et dans celui qui aura été désigné pour l'arrondissement où se poursuit la vente, si ce n'est pas l'arrondissement de la situation des biens.

Il en sera justifié conformément à l'art. 698.

DISCUSSION.

Chambre des Pairs. — *Point de discussion.*

Chambre des Députés.

(S. du 18 janv. 1841, M. du 19.)

M. Vavin. Je demande que le tuteur ou le subrogé tuteur ait le droit qui a été

(1) Nous insérons ici quelques dispositions de deux projets, qui n'ont point d'analogues dans la loi actuelle :

Proj. 1829. — 97.—Quinzaine au moins avant l'adjudication, un exemplaire du placard sera dénoncé aux créanciers inscrits et à ceux qui ont des hypothèques légales autres que le poursuivant.

C. Gouv.—960.—Quarante-cinq jours au moins avant l'adjudication, un exemplaire du placard ci-dessus sera notifié aux personnes désignées dans les art. 695 et 697 du Code, aux domiciles déterminés par lesdits articles, à cet effet; le poursuivant lèvera l'état des inscriptions qui grèvent les biens mis en vente, soit du chef des vendeurs, soit du chef des anciens propriétaires.

La notification faite au procureur du Roi contiendra les noms des anciens propriétaires, et sera rendue publique par l'insertion dans le journal désigné en exécution de l'art. 690. Il sera justifié de cette insertion conformément à l'art. 691.

conféré par l'art. 697, au titre de la saisie, au créancier inscrit, de requérir d'autres annonces, si le tuteur ou le subrogé tuteur le croit utile dans l'intérêt du mineur. Ce n'est pas obligé.

M. le garde des sceaux. L'art. 962 le dit.

M. Vavin. C'est pour les affiches et non pour les insertions. Si vous renvoyez aux art. 700 et 701....

M. le Président. La commission a ajouté l'art. 697. L'article suivant porte : « Selon la nature et l'importance des baux, il pourra, etc. » Vous voyez qu'il a été fait droit à votre demande.

M. Vavin. Ce que je demande c'est la faculté au tuteur et au subrogé tuteur de requérir de nouvelles insertions, et bien certainement, au titre de la saisie, il n'a été question ni du tuteur ni du subrogé tuteur.

M. le garde des sceaux. Il s'agit des parties intéressées.

M. Vavin. Mais il faudrait alors employer cette expression.

M. le rapporteur. Il s'agit ici d'une vente de biens de mineur ; il est évident que ce sera le tuteur ou, à son défaut, le subrogé tuteur qui poursuivra la vente et requerra d'autres annonces ou insertions.

M. Vavin. Je trouve très satisfaisante cette explication de la commission. (L'art. 960 est adopté.)

ART. 961.

PROJETS DIVERS.—C. Gouv.—961, dernier §.—Selon la nature et l'importance des biens, il sera passé en taxe de 100 à 500 exemplaires d'affiches *sur timbre ordinaire*, destinés à donner à la vente une plus grande publicité.

Gouv.—962.—Selon la nature et l'importance des biens, il pourra être donné à la vente une plus grande publicité, conformément aux art. 700 et 701.

C. CH. P.—962.—C. CH. D.—961.—*Conf. précéd.*

LOI ACTUELLE. — 961. Selon la nature et l'importance des biens, il pourra être donné à la vente une plus grande publicité, conformément aux art. 697 et 700.

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

ART. 962.

PROJETS DIVERS.—C. GOUV.—963.—Le subrogé tuteur du mineur sera appelé à la vente, ainsi que le prescrit l'art. 459 du Code civil ; à cet effet, les jour, lieu et heure de l'adjudication lui seront notifiés, un mois d'avance, avec avertissement qu'il y sera procédé, tant en son absence qu'en sa présence.

Gouv.—963.—C. CH. P.—963.—C. CH. D.—962.—*Conf. précéd.*

LOI ACTUELLE. — 962. Le subrogé tuteur du mineur sera appelé à la vente, ainsi que le prescrit l'art. 459 du Code civil ; à cet effet, le jour, le lieu et l'heure de l'adjudication lui seront notifiés un mois d'avance, avec avertissement qu'il y sera procédé tant en son absence qu'en sa présence.

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

ART. 963.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.	PROJETS DIVERS.	LOI ACTUELLE.
964. Au jour indiqué pour l'adjudication *définitive*, si les enchères ne s'élèvent pas *au prix*	Proj. 1829.—98.—*Conf.* au § 1er du texte ancien, sauf qu'avant ces mots *au prix de l'estimation*, on met : *au montant de la mise à prix établie d'après les bases indiquées dans l'art. 90*, ou, qu'après les mots *le tribunal pourra sur;*	963. Si, au jour indiqué pour l'adjudication, les enchères ne s'élèvent pas *à la mise à prix*,

TEXTE ANC. (*suite*).

de l'estimation, le tribunal pourra ordonner, *sur un nouvel avis de parents*, que l'immeuble sera adjugé au plus offrant, même au-dessous de l'estimation ; à l'effet de quoi l'adjudication sera remise à un délai fixé par le jugement, et qui ne pourra être moindre de quinzaine.

Cette adjudication sera encore indiquée par des placards apposés dans les communes et lieux, visés, certifiés et insérés dans les journaux, comme il est dit ci-dessus, huit jours au moins avant l'adjudication.

PROJETS DIVERS (*suite*).

on ajoute ceux-ci : ou *sans*, et qu'on supprime le mot *définitive*.

C. Gouv.—964.—*Conf. t. anc.*, en supprimant le mot *définitive*; en remplaçant ces mots : *au prix de l'estimation*, par ceux-ci : *à la mise à prix* ; et ces mots *sur un nouvel avis de parents*, par ceux-ci : *sur simple requête en la Chambre du conseil*.

Gouv.—964.—*Conf.* au proj. précéd.

C. Ch. P.—964.—*Conf.* au précédent, en supprimant ces mots : *au plus offrant, même*.

C. Ch. D.—963.—*Conf. précéd.*

LOI ACT. (*suite*).

le tribunal pourra ordonner, *sur simple requête en la Chambre du conseil*, que les biens seront adjugés au-dessous de l'estimation ; l'adjudication sera remise à un délai fixé par le jugement, et qui ne pourra être moindre de quinzaine.

Cette adjudication sera encore indiquée par des placards et des insertions dans les journaux, comme il est dit ci-dessus, huit jours au moins avant l'adjudication.

DISCUSSION.

Voy. *infrà*, p. 353, à l'art. 965, la discussion commune aux art. 963, 964 et 965.

ART. 964.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

965. Seront observées, au surplus, relativement à la réception des enchères, à la forme de l'adjudication et à ses suites, les dispositions contenues dans les art. 707 et suivants du titre de *la Saisie immobilière* : néanmoins si les enchères sont

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829. — 135. — Le ministère des avoués ne sera pas nécessaire pour les ventes qui seront faites devant un notaire(1).

C. Gouv. — 965.—§ 1er.—Enumération d'articles.—§ 2.—*Conf.* au § 2 de l'anc. t. *Néamoins*, etc, *en cas de surenchère, elle sera faite conformément à l'art.* 708, *lors même que la vente aurait eu lieu devant notaire. Dans ce dernier cas, le tribunal compétent sera celui de l'arrondissement dans lequel le notaire exerce ses fonctions.*

Dans le même cas de vente devant notaire, s'il y a lieu à folle enchère, la poursuite sera portée devant le tribunal. Le certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié de l'acquit des conditions, sera délivré par le notaire. Le

LOI ACTUELLE.

964. Sont déclarés communs au présent titre les art. 701, 705, 706, 707, 711, 712, 713, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741 et 742.

Néanmoins si les enchères sont reçues par un notaire, elles pourront être faites par toutes personnes sans ministère d'avoué.

Dans le cas de

(1) Les divers projets contiennent une longue énumération d'articles, qu'il est inutile de citer, leurs numéros ne correspondant pas entre eux.

TEXTE ANC. (*suite*).

reçues par un notaire, elles pourront être faites par toutes personnes, sans ministère d'avoué.

PROJETS DIVERS (*suite*).

procès-verbal d'adjudication sera déposé au greffe, pour servir d'enchère.

L'art. 733 sera applicable aux incidents qui s'élèveraient à l'occasion de la surenchère et de la folle enchère.

GOUV. — 965. — §§ 1er et 2. — *Conf.* aux mêmes paragraphes du projet précédent.

Dans le cas de vente devant notaire, s'il y a lieu à folle enchère, la poursuite sera portée devant le tribunal.

Le certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié de l'acquit des conditions, sera délivré par le notaire. Le procès-verbal d'adjudication sera déposé au greffe pour servir d'enchère.

C. CH. P. — 965. — *Conf. précédent.*

C. CH. D. — 964. — *Conf. précédent.*

LOI ACT. (*suite*).

vente devant notaire, s'il y a lieu à folle enchère, la poursuite sera portée devant le tribunal. Le certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié de l'acquit des conditions sera délivré par le notaire. Le procès-verbal d'adjudication sera déposé au greffe, pour servir d'enchère.

DISCUSSION.

Voy. à l'art. suivant, la discussion commune aux art. 963, 964 et 965.

ART. 965.

PROJETS DIVERS. — 1829. — 149. — Toute personne pourra, *dans la quinzaine du jour où une adjudication définitive aura été prononcée*, faire au greffe du tribunal par elle-même ou par un procureur fondé, avec le ministère d'un avoué, une surenchère, pourvu qu'elle soit *du dixième* au moins du prix principal de l'adjudication.

Si la vente a eu lieu devant un notaire, la surenchère lui sera notifiée par exploit du ministère d'un huissier.

V. les art. 150 et 151 *idem*, p. 248.

152. *Si la vente s'est faite devant notaire, la surenchère sera dénoncée par exploit au poursuivant et à l'adjudicataire au domicile élu, conformément à l'art. 140, avec sommation de paraître au jour fixé pour la nouvelle adjudication.*

V. les art. 153 et 154 *idem*, p. 249.

C. GOUV. — 965. § 1er. — Sont déclarés communs au présent titre les art. 708, 709, 710.....

C. CH. P. — 965 *bis*. — Dans les huit jours qui suivront l'adjudication, toute personne pourra faire au greffe du tribunal, *ou en l'étude du notaire qui aura procédé à l'adjudication*, une surenchère du *sixième* en se conformant aux délais et formalités fixés par les art. 708, 709 et 710 ci-dessus.

Aucune autre surenchère ne sera reçue *avant ni après la notification de cette seconde adjudication aux créanciers inscrits ou dispensés d'inscription.*

C. CH. D. — 964, § 5. — *Conf.* au 1er § du projet précédent.

Lorsqu'une seconde adjudication aura eu lieu après la surenchère ci-dessus, aucune autre surenchère des mêmes biens ne pourra être reçue.

LOI ACTUELLE. — 965. Dans les huit jours qui suivront l'adjudication, toute personne pourra faire une surenchère du sixième, en se conformant aux formalités et délais réglés par les art. 708, 709 et 710 ci-dessus.

Lorsqu'une seconde adjudication aura eu lieu après la surenchère ci-dessus, aucune autre surenchère des mêmes biens ne pourra être reçue.

DISCUSSION.

CHAMBRE DES PAIRS. — *Point de discussion.*

Chambre des Députés.

(S. du 18 janvier 1841, M. du 19.)

M. le Président. M. Dusollier a proposé le paragraphe additionnel suivant à l'art. 963 : « Le jour, le lieu et l'heure de l'adjudication seront aussi, et dans le même délai, notifiés aux créanciers inscrits, s'il en existe. » — Mais comme il n'a proposé ce paragraphe que dans la supposition qu'aux termes de l'article 964 aucune nouvelle surenchère ne sera plus possible, et comme M. Martin (de l'Isère) propose de supprimer cette déclaration qu'il n'y aura plus lieu à une seconde surenchère, il faut d'abord délibérer sur l'article 964 avant de s'occuper de l'amendement de M. Dusollier.

M. Martin (de l'Isère) propose de remplacer le dernier paragraphe de l'art. 964 par le paragraphe suivant : «Sans préjudice du droit de surenchère du dixième, attribué par la loi aux créanciers inscrits, et qui pourra être exercé sur le prix d'adjudication, soit qu'il y ait eu, soit qu'il n'y ait pas eu surenchère du sixième. »

M. le Rapporteur. Cette discussion ne devait arriver qu'à la suite de l'art. 965. C'est la seulement qu'il est question de surenchère, et que la commission entend qu'il n'y aura jamais qu'une seule surenchère.

M. le Président. M. Martin (de l'Isère) a proposé en effet son amendement sur l'art. 964, parce que, dans son système, l'apposition de placards et les nouvelles insertions ne sont plus nécessaires. Mais tout cela est subordonné à la règle générale posée dans le dernier paragraphe de l'art. 965 ; c'est de ce paragraphe que M. Martin demanderait le retranchement. — Je lui donne la parole.

M. Martin (de l'Isère). L'honorable M. Parès appelait tout à l'heure la sollicitude de la Chambre sur une certaine catégorie de créanciers. Moi, je viens l'appeler sur les créanciers inscrits en général dont les droits sont conservés par l'art. 2185, C. civ., qui leur donne le droit de former la surenchère d'un dixième. Cette disposition est la sanction du droit hypothécaire. Ce droit ne peut être ravi aux créanciers inscrits que dans les cas qui sont spécialement indiqués par la loi. Or, dans toute vente volontaire, il faut que le créancier inscrit ait le droit de surenchérir d'un dixième ; une seule exception : elle résulte de l'art. 710 du C. de proc. civ. Cet article autorise la surenchère du quart qui, par la nouvelle loi, serait portée au sixième. Mais s'il y a eu, par l'art. 710, C. proc., modification de l'art. 2185, C. civ., cette modification n'a été introduite que parce que le créancier inscrit est appelé; il est partie dans la procédure, les notifications lui ont été faites : dès lors le créancier inscrit a pu surveiller ses droits de telle sorte qu'on pourrait toujours lui opposer sa présence à l'adjudication; il ne serait plus recevable à former la surenchère du dixième. Voilà la différence qui existe entre l'art. 2185, C. civ. et l'art. 710, C. proc. civ.

Maintenant quel est le système accueilli par la commission ? c'est un système mixte, alternatif, qui procède à la fois de la vente volontaire et de la vente forcée; c'est-à-dire que, lorsqu'une vente volontaire a eu lieu par suite d'adjudication, la surenchère du sixième pourra être accueillie ; mais elle décide, par le paragraphe dont je demande le retranchement, que, dans le cas où il y a eu adjudication sur surenchère du sixième, aucune autre surenchère ne peut être admise. — Je dis que cette disposition porte la plus grave atteinte aux droits des créanciers inscrits. Ici le créancier n'a pas été appelé; vous avez procédé à une adjudication sans son intervention; vous avez vendu, par exemple, un immeuble appartenant à des mineurs, sans lui indiquer le jour de l'adjudication; il y aura eu surenchère d'un sixième, suivie d'une adjudication : le créancier qui n'aura pas été prévenu ne sera recevable à former dans aucun cas la surenchère autorisée par l'art. 2185.... Que va-t-il arriver ? C'est que le créancier inscrit, par suite de cette adjudication devenue irrévocable sans son intervention, verra disparaître son gage, perdra tout ou partie de sa créance ! — Mais, trouvera-t-il dans cette adjudication du sixième les garanties qui lui sont dues par le législateur ? Non, il ne les trouvera pas. Quelquefois cette adjudication aura lieu par l'intermédiaire d'un tuteur, qui n'est jamais personnellement intéressé, il faut le dire, qui, par conséquent, dirige les formalités de la vente avec une certaine indifférence que ne comporte pas le droit du créancier inscrit. — En présence de ce tuteur, qui trouverons-nous? un adjudicataire toujours intéressé à acquérir à vil prix. Voilà quels vont être les arbitres souverains des droits du créancier inscrit, et il arrivera fréquemment que, lorsqu'une adjudication aura ainsi lieu, la vente sera devenue irrévocable, l'adjudication aura eu lieu à un prix bien inférieur à la valeur de l'immeuble.

La Chambre ne peut pas vouloir d'un pareil résultat. Je suppose pour un moment qu'un créancier inscrit habite Paris, que son débiteur habite Rouen ou Lyon. Les formalités de la vente des biens sur lesquels il a hypothèque ont lieu à son insu; il ignore complétement si les formalités ont été accomplies: il les ignore d'autant mieux, qu'aucune signification n'est faite au domicile élu par son inscription, et alors se consommera le sacrifice de la créance. — Voilà les conséquences de la disposition qui vous est proposée par la commission. — Remarquez bien que les formalités nouvelles auxquelles vont être assujetties les ventes volontaires judiciaires n'offrent plus aux créanciers inscrits les mêmes garanties que par le passé.

Autrefois vous aviez l'adjudication préparatoire. Cette adjudication préparatoire était annoncée pendant trois dimanches consécutifs avant qu'elle eût lieu. — Après l'adjudication préparatoire venait l'adjudication définitive. Les délais étaient plus longs qu'aujourd'hui. Les formes sont donc simplifiées, et j'approuve fort cette simplification; mais, par rapport au créancier inscrit, c'est un motif de plus, motif d'autant plus sacré qu'il aurait ignoré toutes les formalités accomplies; c'est, dis-je, un motif de plus pour qu'on ne puisse pas consommer irrévocablement une adjudication sans sa participation. — Vous ôtez encore au créancier inscrit un délai de quarante jours qu'il avait autrefois, afin d'examiner sa position dans l'ordre futur, pour savoir s'il n'avait pas intérêt à former une surenchère. Ce délai de quarante jours disparaît; le créancier ne conserve plus que celui de huitaine, illusoire pour lui, puisqu'il n'a pas été averti. — Permettez que j'emprunte des arguments qui ne me paraissent pas sans puissance, du savant rapporteur de la Chambre des Pairs, sur la question dont il s'agit. Voici ce que disait M. Persil:

« Si, en matière d'expropriation, l'immeuble est libéré, c'est que le créancier a pu assister à l'adjudication. Il a été en position de faire porter l'enchère à sa plus haute valeur. Il n'a plus rien à souhaiter. — Il n'en est pas ainsi de la vente judiciaire des biens des mineurs. — Là, c'est le propriétaire qui vend. — *Les créanciers n'en savent rien. — Ils ignorent toute cette procédure à laquelle ils ne sont appelés ni directement ni indirectement. — Comment voudrait-on que leurs droits fussent atteints, et que l'adjudication libérât les immeubles de leurs hypothèques? — Vis-à-vis d'eux, l'adjudicataire n'est qu'un acquéreur volontaire, obligé de leur notifier son titre. Cela est de droit et n'a pas besoin d'être exprimé.* »

Eh bien, croiriez-vous qu'après des considérations aussi graves, on admet cependant que lorsqu'il y a eu surenchère du sixième, adjudication sur surenchère, en l'absence et à l'insu du créancier inscrit, le créancier inscrit n'est plus fondé à former une nouvelle enchère? Sur quoi se fonde-t-on? Sur un motif vraiment étonnant, sur ce qu'il y a une ancienne maxime qui dit: *surenchère sur surenchère ne vaut.* Ainsi, parce qu'il y a une vieille maxime qui dit: Surenchère sur surenchère ne vaut, il faut que le droit du créancier inscrit soit sacrifié! Je ne crois pas que la Chambre admette un pareil système. La maxime invoquée est antérieure à notre droit hypothécaire qui a consacré des droits nouveaux en faveur des créanciers inscrits. Ces droits nouveaux doivent lui garantir sa créance, et il n'est pas de maxime qui puisse primer sur des droits acquis. Mais il y a d'autres objections qui ont été faites non plus par M. le rapporteur de la Chambre des Pairs, mais par M. le rapporteur de la commission de la Chambre des Députés. Qu'a-t-on dit? On a dit: La sollicitude qu'inspire le créancier ne doit pas être portée au delà d'une juste mesure. Eh bien, Messieurs, je soutiens que le législateur doit tout au créancier inscrit. Le créancier inscrit a un titre authentique. Le législateur doit vouloir l'exécution pleine et entière de ce titre; il est exécutoire: le législateur doit vouloir que ce titre soit exécuté, et la sollicitude du législateur, je ne saurais trop le répéter, ne doit avoir d'autres bornes que celles du paiement intégral de ce qui est dû au créancier inscrit.

Il n'en est pas ainsi de l'adjudicataire qui se présente, et auquel vous pouvez faire la loi; l'adjudicataire n'a aucun droit acquis; vous pouvez lui dire qu'il sera adjudicataire provisoire, jusqu'à ce qu'une nouvelle surenchère ait lieu, et il sera obligé de se conformer à cette disposition législative. — Mais on dit que la surenchère ne doit pas rester inefficace; qu'il faut que celui qui est adjudicataire ait enfin un titre définitif, et que son titre ne doit plus conserver, passé un certain temps, un caractère provisoire. — Mais, ce sont autant d'inconvénients qui ont existé jusqu'ici; car, en matière d'expropriation forcée, vous avez eu jusqu'ici l'adjudication provisoire, l'adjudication définitive et l'adjudication après la surenchère. En matière de ventes de biens de mineurs, vous avez également l'adjudication provisoire, l'adjudication

définitive et l'adjudication après surenchère. Ainsi, ce qu'on vous demande aujourd'hui en faveur du droit acquis ne change rien à la situation.

On ajoute une dernière considération; on dit: « La surenchère du sixième est supérieure à celle du dixième autorisée par la loi en faveur du créancier inscrit; par conséquent le créancier inscrit ne doit avoir aucun intérêt à former lui-même une nouvelle surenchère. » — Mais, la surenchère n'est pas ce qui constitue uniquement la garantie du créancier; la surenchère a pour effet de faire remettre l'immeuble aux enchères, et qu'elle soit du sixième ou du dixième, le résultat de la mise aux enchères, c'est l'adjudication nouvelle. — Il est arrivé fréquemment, et je puis en parler avec expérience, que sur une surenchère du sixième qui n'est qu'un minimum et qui peut être portée au quart ou au tiers en sus, il est arrivé fréquemment qu'une adjudication a eu lieu et qu'elle a produit, non pas le sixième, mais le quart, le tiers en sus du prix primitif.

Vous le voyez, le créancier inscrit a intérêt à conserver cette surenchère, autorisée par l'art. 2185, C. civ. — Maintenant, si vous supposez une surenchère du sixième faite par un adjudicataire de mauvaise foi; un homme qui se sera présenté avec une intention frauduleuse, qui, après s'être rendu adjudicataire, colludera avec un surenchérisseur factice, afin de rendre irrévocable l'adjudication; alors encore que devient le droit sacré du créancier? Vous voyez que les garanties exigées par la loi disparaissent complétement. — On ne veut pas inquiéter l'adjudicataire. Je prie la Chambre d'être bien rassurée sur ce point. L'adjudicataire loyal, qui se sera présenté de bonne foi, qui aura donné à l'immeuble sa véritable valeur, ne sera pas inquiet; il le sera d'autant moins qu'il saura avoir porté l'immeuble à sa juste valeur. Et lors même qu'il n'en serait pas ainsi, il verra sans peine, sans inquiétude, la propriété lui échapper. — Mais savez-vous qui devra être inquiet du droit conservateur que j'invoque en faveur du créancier? Ce sont ceux qui se seront rendus adjudicataires par des moyens frauduleux.

M. le garde des sceaux. Le cas de fraude est prévu.

M. Martin (de l'Isère). J'aime mieux la réserve de l'art. 2185 en faveur du créancier inscrit, que la réserve de la fraude dont me parle M. le garde des sceaux, parce que je sais qu'il est très difficile d'établir, devant les tribunaux, ces cas de fraude. Si, en échange du droit concédé par l'art. 2185, vous accordez la preuve des moyens de fraude, ce sont des droits généraux que peuvent faire valoir tous les créanciers. Vous comprenez que c'est diminuer sans compensation les prérogatives des créanciers. — Mais je dis que l'adjudicataire qui se sera ainsi procuré l'adjudication à vil prix ne manquera pas de prendre ses sûretés; il saura qu'il peut facilement se rendre adjudicataire définitif sans l'intervention du créancier inscrit, et par là se trouveront aplanies les voies du dol, et vous le verrez, à l'avenir, plus fréquemment mis en usage.

M. le garde des sceaux. La fraude est prévue. (Bruit.)

M. Martin (de l'Isère). Comment! j'entends dire que la fraude ne se présume pas. C'est là un langage que je comprendrais devant les tribunaux; ils sont obligés de réprimer la fraude; mais le législateur doit la prévenir et empêcher par tous les moyens qu'elle puisse se frayer une route à travers les dispositions des lois.

Je termine par cette réflexion: — Il y a des principes qui dominent toutes les lois, contre lesquels elles finissent par devenir impuissantes. — Si vous proclamez aujourd'hui que le créancier inscrit, qui a un droit sacré d'après l'art. 2185, doit en être privé sans en être prévenu dans certains cas, certainement vous portez à cette disposition salutaire l'atteinte la plus grave. — Il y a plus: voyez dans quelle position vous aurez placé un créancier inscrit à qui vous opposerez une adjudication, après une surenchère du sixième. Il faut admettre qu'il y aura quelquefois, souvent même, des adjudications qui lui porteront préjudice. Quelle sera sa position? formera-t-il tierce opposition? Non; le paragraphe que je combats lui ôte cette faculté. — Il y a cependant, dans le Code de procédure, une disposition précise qui dit qu'on peut former tierce opposition à tout jugement qui préjudicie aux droits des tiers qui n'ont été ni appelés ni entendus. — Eh bien, vous allez placer le créancier inscrit dans une position pire que celle d'un créancier ordinaire, qui pourrait former tierce opposition. Il ne le pourra pas lui-même! — En résumé, je crois que j'ai signalé suffisamment le danger qu'il y aurait à admettre la surenchère du sixième au préjudice des créanciers inscrits. Je ne m'oppose point à cette surenchère, mais je dis qu'une surenchère doit être accueillie avec faveur; je dis que c'est un droit spécial qu'il faut

maintenir en faveur des créanciers inscrits, et que ce droit de surenchérir ne peut en aucun cas être proscrit par le législateur.

Je signalerai, en terminant, quelques lacunes qui m'ont semblé résulter du projet de loi actuel relativement à la question de surenchère. — Ainsi la commission n'avait admis la surenchère du sixième que dans le cas de vente de biens de mineurs, et elle n'avait pas étendu son système de surenchère du sixième au cas de la vente par adjudication sur licitation, et de biens vendus dans les successions acceptées sous bénéfice d'inventaire; mais je crois que la commission s'est rectifiée sur ces deux points. Il en reste d'autres qui n'ont pas reçu de solution. — Il s'agit de la surenchère sur les ventes par suite de conversion sur expropriation forcée. Vous ne vous êtes pas expliqués sur ce point; vous ne nous apprenez pas si ce sera la surenchère du sixième, ou la surenchère du dixième prévue par l'art. 685.

Il y a encore une distinction à faire dans l'adjudication par suite de conversion. Il y a deux cas: les créanciers seront ou ne seront pas parties dans la procédure. — Doit-on traiter ceux qui auront été absents comme ceux qui auront été présents, et les priver du droit accordé à tout créancier en général. — Eh bien, quelle sera la conséquence si vous admettez l'hypothèse? Je l'ignore. Mais, sur ces diverses lacunes, il faut que la commission explique sa pensée. — Lorsqu'il s'agira de vendre des biens dotaux (car vous prévoyez la vente des biens dotaux), cette vente aura lieu suivant les formalités prescrites par la loi. — Le créancier inscrit peut, sans doute, surenchérir sur l'aliénation d'un bien dotal. Il faut donc que la surenchère, dans ce nouveau cas, puisse recevoir l'application d'un système quelconque. Je le répète, il faut que la commission et la Chambre s'expliquent nettement sur ce point; il faut savoir quelle sera la surenchère exigée; il faut que les créanciers appelés à surenchérir soient tous avertis, ou du moins leur donner une connaissance suffisante des formalités qui seront accomplies. Messieurs, si l'amendement que j'ai l'honneur de proposer à la Chambre n'était pas admis par elle, et que cependant la Chambre voulût se préoccuper dans sa sollicitude des droits des créanciers inscrits, il y a un autre amendement que je proposerais subsidiairement d'abord, mais qui n'arriverait qu'à la fin des dispositions du projet de loi. — Cet amendement subsidiaire serait celui-ci. Il serait placé à la suite de l'art. 997 *bis* du projet de loi; il consisterait à ajouter un nouvel article, sous le titre art. 997 *ter*, ainsi conçu:

« Toute adjudication autre que celles auxquelles auront été appelés les créanciers inscrits, conformément à la loi, sera susceptible de la surenchère autorisée par l'article 2185, C. civ. » — Je le répète, ce que je demande à la Chambre, c'est de ne pas proscrire les droits des tiers; c'est de conserver au créancier une disposition qui est spéciale à ses intérêts et qui est établie par l'art. 2185, C. civ. Mais que la Chambre adopte l'un ou l'autre des deux modes de surenchère, ou qu'elle les adopte tous deux, je la prie avec instance de ne pas oublier qu'il s'agit de l'exécution d'un contrat, et de savoir si le créancier sera frustré de son gage. Ce résultat serait en contradiction avec toutes les lois qui ont régi jusqu'ici la matière hypothécaire.

M. le Président. M. Martin (de l'Isère) propose d'ajouter à la fin de l'art. 964 ces mots: — « Sans préjudice du droit de surenchère du dixième attribué par la loi aux créanciers inscrits, et qui pourra être exercé sur le prix d'adjudication, soit qu'il y ait eu, soit qu'il n'y ait pas eu surenchère du sixième. » — J'avertis la Chambre que l'adoption de l'amendement modifierait l'art. 965 de la commission.

M. le garde des sceaux. Vous avez rejeté tout à l'heure l'amendement de M. Parès qui avait pour objet d'introduire, après une surenchère suivie d'adjudication, une nouvelle surenchère au profit des créanciers à hypothèques légales. En rejetant cet amendement, vous avez proclamé l'empire du principe: Surenchère sur surenchère ne vaut, et vous avez bien fait. Maintenant on vous propose de vous mettre en opposition formelle avec le principe que vous venez de poser; et, il faut le dire, on vous le demande pour un cas certainement beaucoup moins favorable que celui sur lequel vous avez prononcé; car enfin les créanciers inscrits ne sont pas des incapables, ils doivent veiller à leurs droits, ils doivent connaître la publicité donnée aux différentes adjudications. L'honorable M. Parès disait, avec quelque apparence de raison, que les créanciers à hypothèques légales étaient des incapables que la loi entourait d'une protection toute spéciale, et qu'on pouvait traiter plus favorablement que des créanciers maîtres de leurs droits. Eh bien, consacrerez-vous, après le rejet que vous avez prononcé tout à l'heure, un principe contraire dans un cas moins intéressant? Je ne le pense pas.

Que veut l'article de la commission, conforme, quant à son esprit, avec l'article adopté par la Chambre des Pairs? Il a pour objet, conformément aux vœux exprimés par la plupart des Cours royales, de proscrire des abus qui ont trop longtemps existé. On ne veut pas, lorsqu'une adjudication aura été suivie d'une surenchère du sixième, lorsque cette surenchère aura été suivie d'une nouvelle adjudication, qu'il y ait encore une seconde surmise et de nouvelles enchères.

On parle de l'intérêt des créanciers. Mais les créanciers seront-ils donc restés muets en présence de tous les actes de publicité qui auront précédé l'adjudication? Est-ce qu'ils ne pourront pas veiller à leurs droits, suivre leur gage, se présenter pour exercer les divers droits qui leur ont été conférés par la loi? Et quand on parle des créanciers, faut-il donc oublier l'adjudicataire? Est-ce qu'il n'y a pas un grand intérêt public à ce que l'adjudication ne soit pas constamment compromise par des complications de procédures sans cesse renaissantes, à ce que la propriété acquière quelque stabilité? — Voilà les motifs qui ont déterminé à vous demander que, quand il y aura surenchère du sixième, la surenchère du dixième ne puisse pas avoir lieu; que, quand il y aura surenchère du dixième au profit des créanciers inscrits, il ne puisse y avoir postérieurement une surenchère du sixième. — Je le répète, il y a là un intérêt général bien entendu. — La modification serait en opposition avec ce qui a été demandé par les Cours royales, avec votre vote précédent. Je demande le rejet de l'amendement.

M. Martin (de l'Isère). M. le garde des sceaux vient de dire que le créancier inscrit doit surveiller son gage, qu'il doit être attentif sur la destination que l'on veut lui donner. Eh bien, je demande à M. le garde des sceaux pourquoi a été établie l'inscription hypothécaire, et le domicile que l'on exige être élu dans l'arrondissement; n'est-ce pas pour que les significations qui intéressent le créancier inscrit viennent à son domicile. Je le disais tout à l'heure, ou j'ai été mal compris, ou je me suis mal exprimé, le créancier peut être à cent lieues du bien. Qu'attend-il au domicile qu'il a élu? Une signification qui lui fasse comprendre l'intérêt qu'il y a de surveiller son gage. Eh bien, aucune signification ne lui est faite ni dans son domicile réel, ni dans son domicile élu. Et vous voulez qu'il surveille ce gage. Comment le pourra-t-il? Alors il n'y a aucune utilité à exiger un domicile élu dans l'arrondissement où le bien est situé. Je dis donc que mon amendement reste dans son entier; qu'aucune objection ne l'a détruit; que la Chambre l'adoptera, et apportera ainsi à la situation du créancier l'amélioration que je veux introduire, et que fait disparaître la disposition que je combats.

(L'amendement de M. Martin (de l'Isère), n'est pas adopté.)

M. le Président. « Art. 964. Si, au jour indiqué pour l'adjudication, les enchères ne s'élèvent pas à la mise à prix, le tribunal pourra ordonner, sur simple requête en la Chambre du conseil, que les biens seront adjugés au-dessous de l'estimation; l'adjudication sera remise à un délai fixé par le jugement, et qui ne pourra être moindre de quinzaine.

« Cette adjudication sera encore indiquée par des placards et des insertions dans les journaux, comme il est dit ci-dessus, huit jours au moins avant l'adjudication. » (Adopté.)

M. le Président. Je donne la parole à M. Dusollier, pour développer le paragraphe additionnel réservé sur l'art. 963. — Je fais remarquer, quant à l'article additionnel de M. Martin (de l'Isère), que cet article ne sera pas susceptible d'être mis aux voix, si d'une part l'amendement de M. Dusollier est écarté, si d'autre part l'art. 963 est adopté.

M. Dusollier. Je ne dirai que quelques mots; je serai d'autant plus court sur mon amendement, que je l'ai communiqué à plusieurs membres de la commission, et qu'ils m'ont paru l'accueillir favorablement. Cet amendement répond, ce me semble, à l'objection faite tout à l'heure, et qui n'a pas été complètement réfutée, que le défaut d'avertissement des créanciers inscrits empêche la surenchère du sixième dans les huit jours de l'adjudication des biens de mineurs, de pourvoir suffisamment à l'intérêt et au droit de ces créanciers, qui se trouvent ainsi placés dans une situation beaucoup moins bonne que celle où les mettait la loi.

Remarquez, en effet, que, dans toutes les circonstances, il faut qu'ils soient avertis. Dans les ventes par expropriation forcée, ils sont avertis avant l'adjudication. Dans les ventes volontaires, ils ne sont pas prévenus avant la vente, mais ils sont avertis

après par la notification de l'art. 2183. Eh bien, je voudrais les voir placés, relativement aux ventes des biens de mineurs, dans une situation analogue; et, s'ils ne surenchérissent pas, ils auront été du moins mis en demeure de le faire. C'est pour cela que je propose de les avertir de la vente de leur gage à une époque où ils auront encore tout le temps de surveiller cette vente et de se précautionner pour enrbérir ou surenchérir s'ils le jugent nécessaire, et si leur position le leur permet. Et comme l'art. 963 porte que le subrogé tuteur sera appelé à la vente, et que le jour, le lieu et l'heure de l'adjudication lui seront notifiés, je demande que, dans les ventes des biens de mineurs, les lieu, jour et heure de l'adjudication soient aussi notifiés aux créanciers inscrits, s'il en existe. Il me semble que c'est là un moyen conciliateur qui convient à tous, à ceux qui ne veulent qu'une surenchère, et à ceux qui, n'ayant pu en faire consacrer deux, désirent d'autant plus que la seule qui a été admise soit entourée de toutes les garanties nécessaires. — Je sais qu'il y aura d'autres créanciers qui ne pourront être appelés. Ainsi, les créanciers à hypothèques légales ne seront pas mis en demeure, puisqu'on ne les connaîtra pas. Mais nous ne sommes tenus de faire que ce qui est possible. Je termine en répétant que je ne comprends pas quelles difficultés pourraient faire obstacle à mon amendement, et je prie la commission de s'expliquer à cet égard.

M. le rapporteur. L'amendement de l'honorable M. Dusollier a deux parties.

M. Dusollier. Nous ne parlons encore que de la première.

M. le rapporteur. Soit! — L'amendement aurait pour objet d'exiger que, dans les ventes judiciaires volontaires, les créanciers inscrits fussent appelés par une notification indiquant les jour, lieu et heure de la vente. — Ce serait entrer dans un système que le gouvernement et la commission ont voulu repousser. Dans les ventes judiciaires volontaires, il n'y a pas affranchissement des hypothèques inscrites. Elles subsistent. Il est bien entendu que les créanciers hypothécaires ne peuvent voir leurs droits purgés qu'autant que les notifications voulues par le Code civil leur auront été faites. Or, puisque leurs droits ne doivent pas être purgés, à quoi bon auparavant, et pendant le cours de la procédure, les appeler, alors que leurs droits demeurent entiers? — A la vérité, la commission a pensé que le droit de *surenchère*, non pas le droit hypothécaire, remarquez-le bien, que le droit de surenchère des créanciers inscrits pourrait disparaître; mais dans quel cas? Dans un cas exceptionnel, dans celui où, après l'adjudication publique rapportée, il y aurait eu une surenchère du sixième. Alors la commission a pensé que la surenchère du dixième qui appartient à chaque créancier inscrit ne serait plus autorisée, puisqu'il y a eu deux adjudications publiques l'une sur l'autre, et qu'il n'est nullement présumable que ces deux adjudications n'ont pas fait atteindre à l'immeuble son véritable prix.

Une troisième adjudication pourrait-elle avoir lieu sur la surenchère du dixième? Ce serait excessif, et cela pourrait donner lieu à de véritables abus, puisqu'un créancier, qui verrait bien que l'immeuble est monté à son juste prix, pourrait demander cette troisième adjudication, afin de forcer l'adjudicataire à se racheter de la crainte qu'il pourrait avoir encore de se voir déposséder. — La commission a donc dû admettre en principe qu'après une première surenchère, il ne pourrait pas en exister une seconde; et cela n'implique pas contradiction avec tout son système, quand elle n'a pas voulu que les créanciers inscrits fussent censés parties dans l'adjudication et y fussent appelés. — La commission déclare donc s'opposer à l'amendement. (Aux voix!)

M. Dusollier. J'en demande pardon à M. le rapporteur, mais il a sans doute oublié qu'on vient de voter sur l'amendement de M. Martin (de l'Isère), car toutes les explications qu'il vient de donner s'appliquaient à l'amendement de M. Martin et non au mien. — Vous venez de parler d'hypothèques qui seraient éteintes, de droits qui seraient purgés; vous dites qu'en matière de vente volontaire, le droit des créanciers inscrits n'est pas purgé même par la surenchère. Ainsi, vous prétendez qu'il y aura des notifications à faire aux créanciers inscrits aux termes de l'art. 2185.

Mais à quoi bon ces notifications? Elles ne sont faites qu'afin précisément d'amener une surenchère du dixième; relisez l'art. 2185: on dit que, lorsque ces notifications auront été faites par le nouveau propriétaire, tout créancier inscrit pourra surenchérir du dixième; de sorte que, si vous admettez l'article, il faut admettre la surenchère du dixième; de telle sorte que vous donneriez ainsi un démenti formel à la disposition même par laquelle vous venez de déclarer qu'il n'y aurait pas surenchère sur surenchère; car, encore un coup, en prétendant qu'on devra notifier, même après

la surenchère du sixième, vous nous avez autorisés à en tirer cette conséquence qu'il y aura une surenchère du dixième. Je défie à qui que ce soit dans cette Chambre d'indiquer un but sérieux aux notifications de l'art. 2185, autre que la possibilité et le droit pour les créanciers inscrits de surenchérir du dixième. — Je supplie la Chambre de faire bien attention à cette disposition, que je ne devais pas m'attendre à voir écarter de prime abord, et, pour ainsi dire, sans discussion; car, ayant parlé de cette disposition à quelques membres de la commission, ils avaient trouvé mon amendement excellent; eh bien, je supplie ces honorables membres de me dire pourquoi leur conviction n'est plus la même.

M. le Président. L'amendement est-il appuyé? — (*A gauche* Oui!)

M. le Président. Cet amendement consiste à ajouter à la fin de l'art. 963 un paragraphe additionnel portant :

« Le jour, le lieu et l'heure de l'adjudication seront aussi, dans le même délai, notifiés aux créanciers inscrits, s'il en existe. » — (L'amendement de M. Dusollier est rejeté.)

M. le Président. L'art. 962 reste, par conséquent, voté dans les termes où il a été adopté. — L'art. 963 a déjà été voté.

« Art. 965 (964 de la commission). Sont déclarés communs au présent titre les articles 705, 706, 707, 711, 712, 713, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741 et 742.

« Néanmoins, si les enchères sont reçues par un notaire, elles pourront être faites par toutes personnes sans ministère d'avoué.

« Dans le cas de vente devant notaire, s'il y a lieu à folle-enchère, la poursuite sera portée devant le tribunal.

« Le certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié de l'acquit des conditions, sera délivré par le notaire. Le procès-verbal d'adjudication sera déposé au greffe pour servir d'enchère. »

« Art. 965 *bis*. Dans les huit jours qui suivront l'adjudication, toute personne pourra faire au greffe du tribunal, ou en l'étude du notaire qui aura procédé à l'adjudication, une surenchère du sixième, en se conformant aux délais et formalités fixés par les art. 708, 709 et 710 ci-dessus.

« Lorsqu'une seconde adjudication aura eu lieu après la surenchère ci-dessus, aucune autre surenchère des mêmes biens ne pourra être reçue. »

M. le Président. La commission fait des deux paragraphes de cet art. 965 *bis*, deux paragraphes additionnels à l'art. 965 du gouvernement. — Les quatre paragraphes que je viens de lire, formant les quatre premiers paragraphes de l'art. 964 de la commission, n'ayant donné lieu à aucun amendement, je les mets aux voix, sous la réserve du dernier qui est amendé.

M. de Kerbertin. Je veux faire une observation sur la rédaction de l'art. 965 du gouvernement. — Cet article donne l'option de faire la surenchère, soit au greffe du tribunal, soit dans l'étude du notaire. Eh bien, je crois que la faculté de la faire dans l'étude du notaire est parfaitement inutile, car il faut toujours retourner au tribunal, qui est seul compétent. D'un autre côté, cela est une contradiction avec le reste de l'article qui exige l'accomplissement des formalités prescrites par les art. 708 et 709. Or, ces articles disposent que la surenchère sera faite, avec constitution d'avoué, au greffe du tribunal. Je demande donc le retranchement des mots : « Ou en l'étude du notaire qui aura procédé à l'adjudication. »

M. Tesnières. Ce n'est qu'une simple déclaration de surenchère dans l'étude du notaire; mais il est bien vrai que la surenchère ne peut avoir lieu dans l'étude du notaire.

M. Debelleyme. Il vaut mieux n'indiquer qu'un seul lieu, et comme la surenchère doit avoir lieu devant le tribunal, il faut la faire au greffe du tribunal, et supprimer les mots « ou en l'étude du notaire, etc. »

M. le garde des sceaux. Le gouvernement adhère à cette suppression.

M. le rapporteur. Alors il faut dire : « Toute personne pourra faire une surenchère du sixième, en se conformant aux délais et formalités réglés par les art. 707, 708, 709 et 710. » Ce qui est renvoyer aux formalités ordinaires de la surenchère qui sont toujours judiciaires. — (Cette rédaction est adoptée.)

M. le Président. Je donne la parole à M. Dusollier pour développer son amendement sur le dernier paragraphe de l'article.

M. Dusollier. La disposition que je propose de substituer au dernier paragraphe de l'art. 965 *bis* a pour objet de faire disparaître la possibilité ou l'éventualité de frais,

on peut dire, frustratoires, qui, ordinairement, ne seraient pas sans quelque importance. — Aux termes de l'article proposé par la commission, lorsqu'une seconde adjudication aurait eu lieu après surenchère d'un sixième, aucune autre surenchère des mêmes biens ne pourrait être reçue. Cela est fort bien; on ne veut qu'une surenchère, et je suis d'avis que la Chambre a eu raison; mais on ne dit pas que, soit avant la surenchère *d'un sixième, soit pendant* le temps nécessaire pour la régulariser et la mener à effet, il sera interdit de signifier les actes qui ont pour but de provoquer la surenchère d'un dixième. Ainsi, il serait très possible qu'on fît les notifications énoncées dans l'art. 2183.

Ainsi, la surenchère d'un sixième a lieu dans les huit jours de l'adjudication, et il faut ensuite un certain temps pour arriver à la revente. Eh bien, dans cet intervalle, on aura préparé des notifications donnant lieu à des frais assez considérables: ces notifications peuvent, en effet, être faites à dix, vingt, trente créanciers inscrits, et cela sera utile si la surenchère d'un sixième n'a pas eu lieu, ou si elle est plus tard annulée; mais si la surenchère du sixième a été valable, si elle est suivie de revente, et que tout soit ainsi terminé, à quoi bon ces notifications aux créanciers inscrits, puisqu'elles ne leur donneront pas le droit de surenchérir? Il est évident qu'il aura été fait des frais assez considérables et parfaitement inutiles. La Chambre trouvera donc, je l'espère, raisonnable et nécessaire de substituer à la disposition proposée par la commission, celle-ci: « La surenchère du dixième, non plus que les notifications indiquées par l'art. 2183 du Code civil, n'auront lieu qu'à défaut de surenchère du sixième, ou en cas de nullité de ladite surenchère. »

M. le rapporteur. D'abord, il n'est nullement probable que pendant les huit jours qui suivront l'adjudication, on commence les formalités des notifications, car il faut avoir le temps de se faire expédier le jugement d'adjudication, et ce temps emportera toujours au moins huit jours. D'ailleurs, dans tous les cas où ces notifications pourraient être utiles, elles ne doivent pas être interdites, parce que ces notifications ont un double objet: celui de donner aux créanciers inscrits le droit de surenchérir. Si la surenchère du sixième a eu lieu, ce motif disparaît à la vérité; mais il en reste un second, et les notifications ont encore pour objet de faire connaître l'adjudication qui a eu lieu aux créanciers inscrits, afin qu'ils puissent venir provoquer l'ordre et se rendre poursuivants dans la distribution du prix. Dès lors que ces notifications sont nécessaires, il ne doit pas être dérogé aux dispositions du Code civil.

M. le Président. L'amendement est-il appuyé? (Non! non!) — Alors je n'ai pas à le mettre aux voix. — (L'art. 965 est adopté).

Article 4 de la loi du 2 juin 1841.

Les art. 969, 970, 971, 972, 973, 975 et 976 du titre VII *des Partages et Licitations*, livre II, deuxième partie du Code de procédure civile, seront remplacés par les dispositions suivantes :

ART. 969.

CODE DE PROCÉDURE texte ancien.	PROJETS DIVERS.	LOI ACTUELLE.
969. Le même jugement qui prononcera sur la demande en partage, commettra, s'il y a lieu, un juge, conformément à l'art. 823 du	Proj. — C. Gouv. — 969. — Le jugement qui prononcera sur la demande en partage *introduite de l'une des manières énoncées en l'art. 966*, commettra, s'il y a lieu, un juge conformément à l'art. 823 du Code civil, *et en même temps un notaire.* *Si, dans le cours des opérations, le juge venait à être empêché, il serait remplacé par ordonnance du président rendue sur requête; en cas d'empêchement ou de refus du notaire, le juge-commis-*	969. Le jugement qui prononcera sur la demande en partage commettra, s'il y a lieu, un juge, conformément à l'art. 823 du Code civil, *et en même temps un notaire.* *Si, dans le cour*

TEXTE ANC. (*suite*).

Code civil, *et ordonnera que les immeubles, s'il y en a, seront estimés par experts, de la manière prescrite en l'art. 824 du même Code.*

PROJETS DIVERS (*suite*).

saire renverra les parties à l'audience, et, sur son rapport, le tribunal pourvoira au remplacement.

Gouv. — 969. — *Conf. précéd.*, en supprimant ces mots : *introduite de l'une des manières énoncées en l'art. 966.*

C. CH. P. — 969, § 1er. — *Conf.* au même § du proj. précédent.

§ 2. *Si, dans le cours des opérations, le juge ou le notaire est empêché, le président du tribunal pourvoira au remplacement par une ordonnance sur requête, laquelle ne sera susceptible ni d'opposition ni d'appel.*

C. CH. D. — *Conf. au précédent.*

LOI ACT. (*suite*).

des opérations, le juge ou le notaire est empêché, le président du tribunal pourvoira au remplacement par une ordonnance sur requête, laquelle ne sera susceptible ni d'opposition ni d'appel (1).

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

ART. 970.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

970. En prononçant sur cette demande, le tribunal ordonnera par le même jugement le partage, s'il peut avoir lieu, ou la vente par licitation, qui sera faite, soit devant un membre du tribunal, soit devant un notaire. (*Voy.* l'article précédent du même Code.)

PROJETS DIVERS.

Proj. — C. Gouv. — 970. — En prononçant sur la demande, le tribunal ordonnera *que les immeubles, s'il y en a, seront estimés conformément a l'art. 824 du Code civil, par experts;* il ordonnera par le même jugement le partage, s'il peut avoir lieu, ou la vente par licitation, qui sera faite, soit devant un membre du tribunal, soit devant un notaire, *conformément à l'art.* 955.

S'il résultait des documents produits devant le tribunal que les immeubles sont évidemment impartageables, et s'il n'y a réclamation de la part d'aucune des parties, le tribunal pourra, même dans le cas où il y aurait des mineurs en cause, ordonner qu'il soit immédiatement procédé à la licitation, sans recourir à l'expertise préalable, et il déterminera la mise à prix.

Gouv. — 970. — § 1er. — *Conf. t. anc.* — § 2. — *Le tribunal, s'il juge que les immeubles sont évidemment impartageables et s'il n'y a réclamation de la part d'au-*

LOI ACTUELLE.

970. En prononçant sur cette demande, le tribunal ordonnera par le même jugement le partage, s'il peut avoir lieu, ou la vente par licitation, qui sera faite devant un membre du tribunal ou devant un notaire, *conformément à l'art.* 955.

Le tribunal pourra, soit qu'il ordonne le partage, soit qu'il ordonne la licitation, déclarer qu'il y sera immédiatement procédé sans expertise

---

(1) Nous transcrivons ici les dispositions de certains projets qui n'ont point trouvé place dans la loi actuelle.

C. Gouv. — 966. — § 1er (*V.* l'art. 966 du Code de procédure).

§ 2. — Néanmoins les parties, même lorsqu'il y aura parmi elles des mineurs, pourront s'entendre et présenter une requête collective au tribunal pour demander le partage ou la licitation.

§ 3 (*V.* l'art. 967 du Code de procédure).

967. — L'avis des parents, prescrit par l'article 954 du présent Code, ne sera pas nécessaire, lorsque la demande en licitation aura lieu à la diligence des copropriétaires majeurs contre les mineurs, ou lorsque le tuteur de ceux-ci se joindra aux majeurs pour présenter requête au tribunal dans le cas prevu par l'art. 966, deuxième paragraphe.

PROJETS DIVERS (*suite.*)

cune des parties pourra.... (Voy. le § 2 du projet précédent.)

C. CH. P.—970.—§ 1er.—*Conf. l. anc.* —§ 2.—*Soit que le tribunal ordonne le partage, soit qu'il ordonne la licitation, il pourra être immédiatement procédé à l'un ou à l'autre sans expertise préalable, même lorsqu'il y aura des mineurs en cause; dans le cas de licitation, le tribunal déterminera la mise à prix.*

C. CH. D.—970.—*Conf. précéd.*, en ajoutant, à la fin, ces mots : *conformément à l'art.* 955.

LOI ACT. (*suite.*)

préalable, même lorsqu'il y aura des mineurs en cause; dans le cas de licitation, le tribunal déterminera la mise à prix, conformément à l'art. 955.

DISCUSSION.

CHAMBRE DES PAIRS. — *Point de discussion.*

Chambre des Députés.

(S. du 18 janv. 1841, *M.* du 19.)

M. Caumartin. Je voudrais présenter une observation.

M le Président. Je fais observer à la Chambre que sur cet article M. Maurat-Ballange propose, à titre d'amendement, de placer entre le premier et le troisième §. un paragraphe qui serait ainsi conçu :

« Si les droits des copartageants sont inégaux, le tribunal pourra, après avoir pris l'avis du conseil de famille, s'il y a parmi eux des mineurs et des interdits, ordonner par voie d'attribution le prélèvement des lots inégaux; mais il fera tirer au sort tous les lots qui en seront susceptibles. »— Avant de donner la parole à M. Maurat-Ballange, je demande à M. Caumartin si l'observation qu'il voulait faire sur l'article se rapporte à cet amendement.

M. Caumartin. Non; elle se rapporte au dernier paragraphe. (Aux voix, aux voix.)

M le Président. Je donne la parole à M. Maurat-Ballange.

M. Maurat-Ballange. Je voudrais bien développer mon amendement, mais si la Chambre ne veut pas l'entendre, il est inutile..... (Parlez, parlez.)

La disposition nouvelle que je viens vous proposer me paraît de la plus haute importance, et si la commission et la chambre persistent dans la pensée qui a inspiré le projet que nous discutons, il me semble que mon amendement ne devrait trouver aucune opposition.— Que vous êtes-vous proposé, Messieurs, dans ce projet de loi? Deux choses : l'abréviation des délais de la procédure et l'économie dans les dépenses que cette procédure occasionne. Eh bien! célérité et économie, tel est aussi le but de l'amendement que j'ai l'honneur de vous soumettre. Il me sera facile de justifier cette vérité en très peu de mots —Vous savez que, d'après les dispositions de l'art. 834 du Code civil., reproduites dans l'art. 982 du Code de procédure, les tribunaux sont obligés, dans tous les cas, de faire procéder au tirage au sort des lots qui sont formés en matière de partage. Il ne peut être dérogé à cette disposition que dans un seul cas, celui où toutes les parties étant majeures et libres de leurs droits, elles consentent à un autre mode de division, mais toutes les fois que la moindre opposition s'élève de la part d'un copartageant, toutes les fois que, parmi les copartageants, il se trouve des mineurs et des interdits, le principe absolu posé dans l'art. 834 du Code civil oblige les tribunaux à faire tirer les lots au sort; et de là, souvent, les conséquences les plus funestes. En effet, suivant les dispositions des art. 831 et 837 du Code civil, toutes les fois que plusieurs souches sont intéressées dans le partage, il faut commencer par diviser la masse à partager en autant de parts qu'il y a de souches copartageantes, et faire tirer au sort ces différentes parts. Il faut ensuite diviser chacune de ces parts en autant de lots qu'il y a de parties intéressées dans chaque branche, opérations qui sont très longues et très dispendieuses. Mais l'inconvénient est bien plus grave encore, lorsque les droits des copartageants sont inégaux : le tirage au sort,

étant impossible dans ce cas, il faut de toute nécessité procéder à la licitation des immeubles.

Ainsi, soit par suite de donations préciputaires, soit par suite de stipulations de société ou de communauté dans des proportions inégales, soit parce que l'un des cohéritiers ou copartageants aura acquis la part d'un co-héritier ou copartageant, le tirage au sort devient impossible aussitôt que les lots sont inégaux, et il arrive alors qu'un individu qui n'a que des droits minimes, par exemple : d'un dixième, d'un vingtième, d'un cinquantième, d'un centième, oblige les cointéressés à la licitation ou à des divisions indéfinies. Supposez, en effet, un individu qui, dans une masse à partager entre deux ou trois intéressés, n'a qu'un centième; si vous voulez suivre les dispositions du Code, il faudra commencer par diviser la succession en cent parties, faire ensuite le prélèvement, composer de nouveau la masse, puis la diviser en deux ou trois lots, suivant qu'il y a un plus ou moins grand nombre de copartageants. Ainsi, du principe absolu du tirage au sort, naissent des divisions sans fin, des délais et des frais considérables; de là des morcellements qui nuisent à l'agriculture, de là le plus souvent la licitation qui n'est qu'une expropriation forcée pour les individus qui désireraient conserver leur portion en nature. — Ce système présente donc les plus graves inconvénients, il divise, comme je le disais tout à l'heure, la propriété à l'infini; il est contraire aux intérêts de l'agriculture, il multiplie les frais; il allonge les délais et conduit à une véritable expropriation forcée.

Il y a plus : il donne lieu à la fraude, à la mauvaise foi. En effet, comme il est de principe, en matière de partage, que les frais sont pris et prélevés sur la chose et supportés à raison de l'émolument de chacun, il en résulte que celui qui, dans une masse très considérable, n'a qu'un droit minime, abuse de sa position, parce que tandis que ses cohéritiers font des frais énormes, il ne fait de son côté que des frais insignifiants. Il peut donc soulever impunément des difficultés pour amener à composition ses cohéritiers, sur lesquels doivent retomber toutes les charges et tous les dépens, et il arrive ainsi que, pour des intérêts de très mince importance, des cohéritiers sont dépouillés de l'héritage qui faisait le but de toutes leurs affections. — Mais cet inconvénient est plus grand encore, lorsqu'il s'agit d'une succession très mince. Si, en effet, les tribunaux ne peuvent pas ordonner un partage par voie d'attribution, s'il faut nécessairement venir à une licitation, il arrive que, lorsque cette licitation est opérée, et lorsqu'on veut partager en argent ce qu'on n'a pas pu partager en nature, la totalité de la valeur de la succession a passé dans les mains du fisc ou dans les mains des officiers ministériels, et les malheureux cohéritiers se trouvent complètement dépouillés. — Cet inconvénient est tellement grave, qu'il n'est pas un homme pratique qui n'ait regretté vingt fois dans sa vie que la disposition que je propose n'eût pas été insérée dans notre Code civil. Il y a plus, les tribunaux eux-mêmes ont été tellement frappés de cet abus, que très souvent, malgré les prescriptions formelles de la loi, il leur était arrivé d'ordonner des partage par attribution.

M. le rapporteur. C'est exact.

M. Maurat-Ballange. Le fait existe; mais comment existe-t-il? En violation de la loi que j'ai citée tout à l'heure, puisque la loi veut de toute nécessité que les lots soient tirés au sort, et que dans les cas où les lots ne peuvent pas être tirés au sort, il n'y a qu'un moyen de partager l'immeuble ou sa valeur, c'est de le liciter. — Il me semble avoir entendu M. le rapporteur me dire encore : « Vous pouvez arriver à une transaction. » — Je sais qu'on peut faire une transaction, mais il y a des formalités nombreuses à remplir; il faut renvoyer d'abord devant trois jurisconsultes; il faut qu'un projet de transaction soit soumis à l'homologation du tribunal. Tout cela entraîne des frais, des lenteurs, et très souvent il devient impossible d'arriver à une transaction, parce qu'il suffit qu'un des intéressés soit animé d'un mauvais sentiment pour qu'il arrête à l'instant même tous les moyens de conciliation qui pourraient se présenter.—Eh bien! c'est ce que je voudrais éviter; je voudrais confier aux tribunaux des pouvoirs assez étendus pour que, dans tous les cas où les circonstances le permettront, ils décident que le partage aura lieu, quelle que soit, du reste, la mauvaise humeur de telle ou telle partie. Il suffirait pour cela d'intercaler dans l'article en discussion la disposition que je propose.—Sans doute, le tirage au sort des lots est un principe sage; car il a pour objet d'éviter la fraude et de maintenir l'égalité entre tous les copartageants. Mais enfin, cet article ne peut

être une garantie que dans les cas où il est applicable; mais s'il ne l'est pas, qu'avez-vous alors à examiner ? une seule question : celle de savoir s'il vaut mieux alors exproprier tous les cointéressés que de laisser aux tribunaux une latitude nécessaire au maintien des droits de tous. Or, il me semble que dans cette situation, qu'entre ces deux cas il n'y a pas à balancer un seul instant, et que l'amendement que j'ai l'honneur de présenter à la Chambre remédie à tous les inconvénients que j'ai signalés. (Bruit.)

M. le Président. L'amendement est-il appuyé? (Oui, oui.)

M. Maurat-Ballange. Messieurs, je voudrais encore vous faire observer que le Code civil lui-même, tout en portant un principe absolu dans l'art. 834, a cependant dérogé à ce principe.—Ainsi, par exemple, lorsqu'un des cohéritiers, du vivant de l'auteur commun, a reçu, à titre d'avancement d'hoirie, une partie des droits qui lui reviennent dans la chose commune, il est obligé de rapporter ce qu'il a reçu. Le rapport se fait en nature ou en moins prenant, et il arrive souvent que le rapport ne peut pas se faire en nature, parce que l'héritier a vendu ou dissipé ce qu'il a reçu en avancement d'hoirie. — Eh bien! que fait le Code civil, que décide-t-il en pareil cas? exige-t-il qu'on forme d'abord des lots égaux à l'objet qui n'est pas rapporté en nature, qu'on les tire au sort, et qu'ensuite, après avoir reformé la masse, on la divise de nouveau en autant de lots qu'il y a de parties intéressées pour procéder à un nouveau tirage? Non, Messieurs, le Code civil ne l'exige pas; il dit au contraire, que dans ce cas, où le tirage au sort pourrait cependant avoir lieu, le prélèvement sera fait par simple voie d'attributions. Eh bien, ce que le Code autorise, dans le cas où le tirage au sort pourrait avoir lieu, pourquoi la Chambre ne l'autoriserait-elle pas dans le cas où le tirage au sort n'est pas possible?—Je ne vois pas, en vérité, quelle objection on pourrait faire à mon amendement; il tend, je le répète à abréger les délais de la procédure, il tend à empêcher le morcellement de la propriété; il tend à économiser les frais; il tend à conserver la propriété dans les familles et à empêcher que les propriétaires soient dépouillés, malgré eux, de l'héritage qui leur appartient.

Que pourrait-on dire pour le repousser? prétendrait-on qu'il ne s'agit pas des formalités relatives au partage dans le projet de loi qui vous est soumis, et qu'il s'agit seulement de licitation? Viendrait-on dire que mon amendement est une modification importante aux dispositions du Code civil et qu'on n'a pas voulu toucher aux principes du Code? Il me serait facile de répondre à de pareilles objections. — En effet, pour vous convaincre que le projet de loi que nous discutons en ce moment ne s'occupe pas seulement des licitations, mais aussi des partages en nature, il vous suffira de vous reporter aux termes de l'art. 969 et même de cet art. 970 que je propose d'amender, il vous suffira surtout de vous reporter aux art. 975 et 976, où vous verrez qu'il s'agit uniquement, exclusivement, des partages en nature et nullement de la licitation.

Quant aux modifications apportées au Code civil, je dirai que la commission elle-même a apporté au Code civil des modifications très graves. En effet, le tirage au sort n'est pas la seule garantie que le Code civil ait voulu donner aux intérêts des copartageants il avait prescrit qu'avant toute espèce de partage et dans tous les cas, à moins que toutes les parties majeures et libres de leurs droits n'y eussent consenti, le partage serait précédé d'une expertise par trois experts. — Eh bien, la commission a fait disparaître cette disposition conservatrice des intérêts du copartageant. Elle autorise les tribunaux, dans certains cas, à ne faire faire l'expertise que par un seul expert; et, dans d'autres, elle les autorise même à s'en dispenser tout à fait.

Vous voyez donc que la commission ne s'est pas bornée à modifier le Code de proc. civile elle a pénétré plus avant, elle a pénétré dans le fond du droit, jusque dans le Code civil lui-même, en faisant disparaître plusieurs dispositions destinées à garantir les droits des copartageants. — Que fais-je ici? Je viens présenter une disposition conçue dans la même pensée, rédigée dans le même esprit que celui qui a dicté tout le projet de loi; c'est aussi pour abréger les délais, pour diminuer les frais, c'est de plus pour éviter le morcellement des propriétés, pour les conserver dans les familles. Je ne vois donc pas comment la Chambre pourrait se décider à le rejeter.

M. le Président. Je consulte la Chambre.

M. Guyet-Desfontaines. J'ai appuyé l'amendement, mais pour ménager les moments à la Chambre. J'ai dû m'entendre avec une partie des membres de la commis-

sion et avec M. le garde des sceaux. — Ils ne trouvent pas d'objection sérieuse contre l'amendement qui nous occupe, mais ils disent qu'il serait mal placé dans une loi de procédure, parce qu'il touche plutôt au fond du droit et aux dispositions du Code civil. Je ne suis pas très satisfait de cette réponse dilatoire; car dans cette loi on a un peu touché à tout. — Cependant, pour ne pas retarder la délibération, je n'insiste pas.

M. le garde des sceaux. Il est impossible de jeter dans une loi de procédure une disposition de cette importance, sans la mettre en harmonie avec les dispositions du Code civil. Comme il n'est pas question des partages, mais seulement des licitations, l'amendement est inadmissible. (Aux voix! aux voix!)

M. Maurat-Ballange. Je vous demande bien pardon, vous vous êtes occupés, non-seulement des licitations, mais aussi des partages; lisez donc votre loi: il s'agit autant des partages que des licitations.—(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le Président. Maintenant, M. Caumartin a demandé à présenter des observations.

M. Caumartin. Messieurs, mon observation porte sur le dernier paragraphe de cet article; ce paragraphe a pour objet de dispenser de l'estimation des biens par experts, non-seulement dans le cas de licitation, mais encore dans le cas de partage. —C'est avec raison qu'on a écarté de la procédure, pour la vente des biens de mineurs, l'expertise, qui n'avait réellement pas d'objet et qui donnait lieu à des abus multipliés. C'était une des formalités les plus dispendieuses; son objet principal était de fournir les éléments de la mise à prix. Or, il y a mille moyens de suppléer à l'expertise et de fixer la mise à prix.—En supposant même qu'il y ait erreur dans l'évaluation approximative pour la mise à prix, l'enchère est là et la surenchère aussi, et aucun intérêt ne peut être lésé. Les mêmes motifs existent pour la suppression de l'estimation par experts dans les licitations. Pour le partage, il en est tout autrement; pour les partages il faut que la juste valeur des biens soit connue de ceux qui doivent procéder à la composition des lots. Il est impossible dans le cas de partage d'arriver à l'égalité autrement que par l'estimation des biens. — Je crois qu'il est inutile de s'appesantir sur cette distinction, je crois qu'il est impossible, en matière de partage, de se dispenser de l'estimation; vous n'avez aucun autre élément pour la composition des lots d'une manière égale entre les copartageants.

Je demande donc que cette disposition du dernier paragraphe soit modifiée. Voici cette disposition:

« Le tribunal pourra, soit qu'il ordonne le partage, soit qu'il ordonne la licitation, déclarer qu'il y sera immédiatement procédé sans expertise préalable, même lorsqu'il y aura des mineurs en cause. Dans le cas de licitation, le tribunal déterminera la mise à prix conformément à l'art. 955. »

Je vous demande si on peut exposer à ce point les intérêts des mineurs, d'ordonner un partage sans estimation préalable? Je demande donc que le paragraphe soit rédigé ainsi qu'il suit:

« Si le tribunal ordonne la licitation, il pourra déclarer qu'il y sera procédé sans expertise préalable, même lorsqu'il y aura des mineurs en cause; dans ce cas, il déterminera la mise à prix, conformément à l'art. 955.

« S'il y a lieu à partage, le tribunal, par le même jugement, ordonnera que les immeubles seront estimés par experts, conformément à l'article 824, C. civ. »

M. le garde des sceaux. L'amendement a pour objet de vouloir que toujours il y ait une estimation quand il y a lieu à partage.

Eh bien, c'est un véritable abus, un des plus grands qui existent. Remarquez que l'article ne supprime pas l'expertise, mais qu'il permet au tribunal de ne pas l'ordonner quand il la croit inutile.

M. le Président. Je mets d'abord aux voix le paragraphe 1er, sur lequel aucun amendement n'est proposé.—(Le paragraphe 1er est adopté.)

M. le Président. L'amendement de M. Caumartin est-il appuyé? (Non, non!) Je n'ai pas à le mettre aux voix.—Je consulte la Chambre sur le paragraphe 2.—(Le paragraphe 2 est adopté, ainsi que l'art. 970 dans son entier.)

ART. 971.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

971. Il sera procédé aux nominations, prestations de serment et rapports d'experts, suivant les formalités prescrites au titre des *Rapports d'experts : néanmoins, lorsque toutes les parties seront majeures, il pourra n'être nommé qu'un expert, si elles y consentent.*

972. Le poursuivant demandera l'entérinement du rapport, par requête de simples conclusions d'avoué à avoué...

PROJETS DIVERS.

Proj.—C. Gouv.—971.—*Lorsqu'il y aura lieu à expertise*, le tribunal *pourra* ne commettre *qu'un* seul expert.

Il sera procédé à la prestation de serment *de l'expert ou des experts*, ainsi qu'au rapport, suivant les règles prescrites au titre des Rapports d'experts, *et conformément aux art.* 824 *du Code civil,* 956 *et* 957 *du présent Code.*

Le poursuivant demandera l'entérinement du rapport, par un simple acte de conclusions, *signifié* d'avoué à avoué.

Gouv.—971.—*Lorsqu'il y aura lieu à expertise*, le tribunal *pourra* ne commettre *qu'un seul* expert.

Le reste conforme à la première disposition de l'art 971, et à celle de l'art. 972 de l'ancien texte.

C. Ch. P.—971.—*Lorsque le tribunal ordonnera l'expertise*, il *pourra* ne commettre *qu'un* expert, *qui prêtera serment comme il est dit en l'art. 956 devant le président du tribunal ou un juge de paix commis par lui. Il en sera de même quand le tribunal aura nommé trois experts.*

Les nominations et rapports d'experts seront faits suivant les formalités prescrites au titre des *Rapports d'experts.*

Le reste conforme à l'art. 972 de l'ancien texte.

C. Ch. D.—971.—*Conf. précéd.*, en insérant, avant le dernier §, celui-ci : *Les nominations et les rapports présenteront sommairement les bases de l'estimation, sans entrer dans le détail descriptif des biens à partager ou à liciter.*

LOI ACTUELLE.

971. *Lorsque le tribunal ordonnera l'expertise*, il *pourra* commettre un ou trois experts, qui prêteront serment comme il est dit en l'art. 956.

Les nominations et rapports d'experts seront faits suivant les formalités prescrites au titre *des Rapports d'experts.*

Les rapports d'experts présenteront sommairement les bases de l'estimation, sans entrer dans le détail descriptif des biens à partager ou à liciter.

Le poursuivant demandera l'entérinement du rapport par un simple acte de conclusions d'avoué à avoué.

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

ART. 972.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

972...... On se conformera pour la vente aux formalités prescrites dans le titre *de la Vente des biens immeubles*, en ajoutant dans le cahier des charges,

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829 — 124.—*Lorsqu'une licitation aura été prescrite par jugement entre des majeurs et des mineurs, il sera procédé à la vente ainsi qu'il est prescrit par les art. 91 et suivants du titre IV.*

125.—*Si les biens n'appartienent qu'à des majeurs, la vente sera faite, s'il y a lieu, de la manière dont ils conviendront.*

126.—*A défaut de convention, chacun des copropriétaires pourra, un mois après la signification du jugement qui aura ordonné la licitation, faire appo-*

LOI ACTUELLE.

972. On se conformera, pour la vente, aux formalités prescrites dans le titre de *la Vente des biens immeubles appartenant à des mineurs*, en ajoutant dans le ca-

TEXTE ANC. (*suite*).

Les noms, demeure et profession du poursuivant, les noms et demeure de son avoué; les noms, demeures et professions des colicitants.

PROJETS DIVERS (*suite*).

ser des placards imprimés aux lieux indiqués en l'art. 95. et ce, durant deux dimanches, de quinzaine en quinzaine, un mois avant l'adjudication.

127.— *Ces placards contiendront :*

1° *La désignation sommaire des biens à liciter, sans confins ni contenance de chaque pièce.*

2° *Les noms, prénoms, professions et domiciles des colicitants et de leurs avoués s'ils en ont constitué ;*

3° *L'indication du tribunal ou du notaire qui doit passer l'adjudication, et du jugement qui ordonne la licitation.*

4° *L'indication des lieu, jour et heure de l'adjudication.*

128. *Trois semaines au moins avant l'adjudication définitive, le poursuivant déposera au greffe du tribunal ou chez le notaire le cahier des charges au bas duquel seront reçues les enchères, et qui contiendra :*

1° *La désignation des biens dont la licitation a été ordonnée, et le montant de l'estimation, si elle a été faite ;*

2° L'indication du jugement qui ordonne la licitation ;

3° Les noms, prénoms, professions et domiciles des colicitants *et de leurs avoués;*

4° *Les conditions de l'adjudication.*

C. Gouv.—972 —*Conf. t. anc.*, en remplaçant ces mots : *dans le titre*, par ceux-ci : *par les art. 958, 959, 960, 961 et 962 du titre.*

Gouv.—972.— *Conf. précéd.*

C. CH. P. — 972. — *Conf. t. anc.*, en ajoutant, après ces mots *biens immeubles*, ceux-ci : *appartenant à des mineurs*; et à la fin de l'article ces mots : *et de leurs avoués.*

C. CH. D.—972.—*Conf. précédent.*

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

LOI ACT. (*suite*).

hier des charges

Les noms, demeure et profession du poursuivant, les noms et demeure de son avoué;

Les noms, demeures et professions des colicitants *et de leurs avoués.*

ART. 973.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

972.... Copie du cahier des charges sera signifiée aux avoués des colicitants par un simple acte, dans la huitaine du dépôt au

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829.—129.—*Un exemplaire du placard* sera dénoncé par un simple acte d'avoué aux colicitants qui ont constitué, et ce, *quinze jours au moins avant l'adjudication, avec sommation de prendre communication du cahier des charges et de le contredire s'il y a lieu.*

130. — § 1er. — *Conf. t. anc.* de l'art. 973.— § 2.—*Les dispositions des art. 95. 96, 97 et 98 ci-dessus sont applicables aux ventes par licitation.*

LOI ACTUELLE.

973. Dans la huitaine du dépôt du cahier des charges au greffe ou chez le notaire, *sommation* sera faite, par un simple acte, aux colicitants, en l'étude de leurs avoués,

TEXTE ANC. (*suite*).

greffe ou chez le notaire.

973. S'il s'élève des difficultés sur le cahier des charges, elles seront vidées à l'audience, sans aucune requête et sur un simple acte d'avoué à avoué.

PROJETS DIVERS (*suite*).

C. Gouv. — 972.—*Si, au jour indiqué pour l'adjudication, les surencheres ne s'élèvent pas à la mise à prix, le tribunal pourra accorder un sursis unique de 20 à 30 jours, pour ensuite la vente avoir lieu à tout prix, alors même que des mineurs seraient intéressés dans la licitation.*

Dans le cas prévu par le présent article, le nouveau jour de l'adjudication devra être annoncé quinze jours au moins à l'avance, par apposition de placards et par insertion au journal.

Gouv.—972.—§ 4. — *Conf. t. anc.* de l'art. 972, § 3, en remplaçant ces mots : *aux avoués*, par ceux-ci : *au domicile.*

973.— *Conf. t. anc.*, de l'art. 973.

C. Ch. P.—973.—§ 1er.—Dans la huitaine du dépôt du cahier des charges au greffe ou chez le notaire, *sommation* sera faite par un simple acte aux colicitants en l'étude de leur avoué, *de prendre communication dudit cahier.*

§ 2.—(*Conf.* à l'art. 973 du projet précédent.)

Le jugement qui interviendra ne pourra être attaqué que par la voie d'appel, dans le delai et les formes prescrits par l'art. 732 du présent Code.

Tout autre jugement sur les difficultés relatives aux formalités posterieures à la sommation de prendre communication du cahier des charges, ne pourra être attaqué ni par opposition ni par appel.

973 bis.—*Si, au jour indiqué par l'adjudication, les enchères ne couvrent pas la mise à prix, il sera procédé comme il est dit en l'art. 964.*

Dans les huit jours de l'adjudication toute personne pourra surenchérir du dixième du prix principal, en se conformant aux conditions et aux formalités prescrites par les art. 708, 709 et 710.

C. Ch. D.—973.— *Conf.* aux deux articles du projet précédent, en remplaçant le mot *dixième*, par le mot *sixième.*

LOI ACT. (*suite*).

d'en prendre communication.

S'il s'élève des difficultés sur le cahier des charges, elles seront vidées à l'audience, sans aucune requête, et sur un simple acte d'avoué à avoué.

Le jugement qui interviendra ne pourra être attaqué que par la voie de l'appel, dans les formes et les délais prescrits par les art. 731 *et* 732 *du présent Code.*

Tout autre jugement sur les difficultés relatives aux formalités postérieures à la sommation de prendre communication du cahier des charges ne pourra être attaqué ni par opposition, ni par appel.

Si, au jour indiqué pour l'adjudication, les enchères ne couvrent pas la mise à prix, il sera procédé comme il est dit en l'art. 963.

Dans les huit jours de l'adjudication, toute personne pourra surenchérir d'un sixième du prix principal, en se conformant aux conditions et aux formalités prescrites par les art. 708, 709 *et* 710. *Cette surenchère produira le même effet que dans les ventes de biens de mineurs.*

DISCUSSION.

CHAMBRE DES PAIRS. — *Point de discussion.*

Chambre des Députés.

(S. du 18 janv. 1841, M. du 19.)

M. Moreau (de la Meurthe). Je lis dans l'avant-dernier paragraphe : dans le délai et les formes prescrits par l'art. 732 du présent Code. Il faudrait dire : dans les art. 731 et 732. L'art. 731 règle le délai, et l'art. 732 règle les formes.

M. Debelleyme. C'est une erreur.

M. le Rapporteur. Il faut maintenir le renvoi au seul art. 732. L'art. 731 est relatif aux subrogations et aux incidents de la saisie, et l'art. 732 parle des formes et des délais de l'appel.

M. le Président. Cela tient à la différence de numéros entre les articles du gouvernement et les articles de la commission. (L'art. 973 est adopté.)

ART. 975.

PROJETS DIVERS.—C. GOUV.—975. — *Conf. t. anc.*, en remplaçant la disposition finale : *soit devant un notaire, etc.*, par celle-ci : *soit devant le notaire déjà commis par le tribunal, aux termes de l'art.* 969.

GOUV.—C. CH. P.—C. CH. D.—975.—*Conf. précéd.*

LOI ACTUELLE. — 975. Si la demande en partage n'a pour objet que la division d'un ou plusieurs immeubles sur lesquels les droits des intéressés soient déjà liquidés, les experts, en procédant à l'estimation, composeront les lots ainsi qu'il est prescrit par l'art. 466 du C.civ.; et, après que leur rapport aura été entériné, les lots seront tirés au sort, soit devant le juge-commissaire, soit devant *le* notaire *déjà* commis par le tribunal, *aux termes de l'art.* 969.

(*Conf.* au texte ancien du Code de procédure, art. 975, sauf le mot *le* substitué au mot *un*, et le mot *déjà* ajouté. (ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

ART. 976.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

976. Dans les autres cas, le poursuivant fera sommer les copartageants de comparaître, au jour indiqué, *devant le juge-commissaire, qui renverra les parties devant un notaire dont elles conviendront, si elles peuvent et veulent en convenir, ou qui, à défaut, sera nommé d'office par le tribunal*, à l'effet de procéder aux comptes, rapport, formation de mas-

PROJETS DIVERS.

C. GOUV.—976.—*Conf. t. anc.*, en remplaçant les mots que nous y avons mis en italique par ceux-ci : *devant la notaire commis.*

GOUV.—C. CH. P.—976.—*Conf. préc.*

C. CH. D.—*Conf. précéd.*, en ajoutant, après les mots *dans les autres cas*, ceux-ci : *et notamment lorsque le tribunal aura ordonné le partage sans faire procéder à un rapport d'expert*

LOI ACTUELLE.

976. Dans les autres cas, *et notamment lorsque le tribunal aura ordonné le partage sans faire procéder à un rapport d'experts*, le poursuivant fera sommer les copartageants de comparaître, au jour indiqué, *devant le notaire commis*, à l'effet de procéder aux compte, rapport, formation de masse, prélèvements, composition de lots et fournissements, ainsi qu'il

TEXTE ANC. (*suite*).

ses, prélèvements, composition de lots, et fournissements, ainsi qu'il est ordonné par le Code civil, art. 828.

Il en sera de même après qu'il aura été procédé à la licitation, si le prix de l'adjudication doit être confondu avec d'autres objets dans une masse commune de partage, pour former la balance entre les divers lots.

(LOI ACT. *suite*).

est ordonné par le Code civil, art. 828.

Il en sera de même après qu'il aura été procédé à la licitation, si le prix de l'adjudication doit être confondu avec d'autres objets dans une masse commune de partage pour former la balance entre les divers lots.

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

Article 5 de la loi du 2 juin 1841.

Les art. 987 et 988 du titre VIII, *du Bénéfice d'inventaire,* liv. II, deuxième partie du Code de procédure civile, seront remplacés par les dispositions suivantes :

ART. 987.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

987. S'il y a lieu à vendre des immeubles dépendants de la succession, l'héritier bénéficiaire présentera au président du tribunal de première instance une requête où ils seront désignés : cette requête sera communiquée au ministère public; sur ses conclusions et le rapport d'un juge nommé à cet effet, il sera rendu jugement qui ordonnera préalablement que les immeubles seront vus et estimés par un

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829. — 99. — *L'héritier bénéficiaire ou le curateur à une succession vacante,* qui voudra faire faire la vente des immeubles de la succession, présentera, *au tribunal du lieu de l'ouverture de la succession,* une requête dans laquelle *tous les immeubles connus de la succession* seront désignés, *même tous ceux qui se trouveront situés hors de l'arrondissement.*

100.—Cette requête sera communiquée au ministère public; sur ses conclusions, et sur le rapport d'un juge commis à cet effet, il sera rendu jugement qui ordonnera la vente, *et l'ouverture des enchères à l'audience publique, sur la mise à prix formée d'après les bases qui ont été déterminées par l'art. 90.*

Néanmoins le tribunal pourra, suivant les circonstances, ordonner l'estimation préalable par un ou trois experts nommés d'office, soit d'une partie, soit de la totalité des biens à vendre.

101.—*Lorsqu'il aura été nommé un ou plusieurs experts, chacun d'eux prêtera serment devant le juge de son do-*

LOI ACTUELLE.

987. S'il y a lieu à vendre des immeubles dépendant de la succession, l'héritier bénéficiaire présentera au président du tribunal de première instance *du lieu de l'ouverture de la succession* une requête *dans laquelle* ces immeubles seront désignés *sommairement.* Cette requête sera communiquée au ministère public; sur ses conclusions et le rapport du juge nommé à cet effet, il sera rendu jugement *qui autorise-*

TEXTE ANC. (*suite*).

expert nommé d'office.

988. *Si le rapport est régulier*, il sera entériné sur requête par le même tribunal; et, sur les conclusions du ministère public, le jugement ordonnera la vente.....

PROJETS DIVERS (*suite*).

micile; et il procédera à la description et estimation des biens, dont il dressera rapport sans autre formalité.

102.—*Conf. t. anc.* de l'art. 988, § 1er.

C. Gouv.—987.—*Conf. t. anc.*, en ajoutant après ces mots *première instance*, ceux ci: *du lieu de l'ouverture de la succession;* après le mot *désignés*, celui-ci: *sommairement;* après ces mots *rendu jugement*, ceux-ci: *qui autorisera la vente et fixera la mise à prix, ou qui;* et en remplaçant ces mots: *si le rapport est régulier, il sera*, par ceux-ci: *dans ce dernier cas, le rapport de l'expert sera.*

Gouv.;—C. Ch. P.—987.—*Conf. préc.*

C. Ch. D.—987.—*Conf.* au projet précédent, en remplaçant ces mots *où ils seront désignés*, par ceux-ci: *dans laquelle ces immeubles seront désignés.*

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

LOI ACT. (*suite*).

ra la vente et fixera la mise à prix, ou qui ordonnera préalablement que les immeubles seront vus et estimés par un expert nommé d'office.

Dans ce dernier cas, le rapport de l'expert sera entériné sur requête par le tribunal, et sur les conclusions du ministère public le tribunal ordonnera la vente.

ART. 988.

CODE DE PROCÉDURE, texte ancien.

988..... Il sera procédé à *ladite* vente suivant les formalités prescrites au titre *des Partages et Licitations.*

L'héritier bénéficiaire sera réputé héritier pur et simple, s'il a vendu des immeubles sans se conformer aux règles prescrites *dans* le présent titre.

PROJETS DIVERS.

Proj. 1829.—103.—*Le jugement qui ordonnera la vente, indiquera si elle doit être faite devant le tribunal ou devant un juge par lui commis, ou devant un ou plusieurs notaires qu'il nommera, suivant la situation et l'importance des biens.*

104. — *Si les immeubles sont situés dans plusieurs arrondissements, le tribunal pourra commettre un ou plusieurs notaires dans chacun des arrondissements, et même donner commission rogatoire à chacun des tribunaux de la situation.*

105.—*En exécution du jugement qui ordonnera la vente, l'héritier bénéficiaire ou le curateur fera apposer des placards imprimés aux lieux indiqués par l'art. 95, et ces placards contiendront:*

1° *La désignation sommaire des biens à vendre, sans aucune énonciation de confins ni de contenance de chaque pièce;*

2° *Les noms, prénoms, profession et domiciles du propriétaire décédé, de l'héritier bénéficiaire, ou du curateur à la succession;*

3° *L'indication du tribunal, du juge ou du notaire qui passera la vente;*

4° *L'indication des jour, lieu et heure où se fera l'adjudication définitive sans aucune adjudication préparatoire.*

106. *Ces placards seront affichés pen-*

LOI ACTUELLE.

988. Il sera procédé à la vente, *dans chacun des cas ci-dessus prévus*, suivant les formalités prescrites au titre *de la Vente des biens immeubles appartenant à des mineurs.*

Sont déclarés communs au présent titre, les art. 701, 702, 705, 706, 707, 711, 712, 713, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, *les deux derniers paragraphes de l'art.* 964 *et l'art.* 965 *du présent Code.*

L'héritier bénéficiaire sera réputé

PROJETS DIVERS (*suite*).

dant deux dimanches, de quinzaine en quinzaine, et il y aura au moins deux mois entre la première apposition et le jour qui sera indiqué pour l'adjudication.

107.—*Copie de ce placard sera insérée dans un journal, s'il s'en imprime dans l'arrondissement, et un exemplaire sera signifié aux créanciers, ainsi qu'il est dit art.* 97.

108.—*Les enchères seront ouvertes sur un cahier des charges déposé au greffe ou chez le notaire, quinze jours avant l'adjudication, et qui contiendra:*

1° *L'indication des jugements qui auront ordonné la vente;*

2° *Les noms, prénoms, professions et domiciles du propriétaire décédé et des héritiers bénéficiaires ou du curateur à l'hoirie vacante;*

3° *La désignation des biens à vendre avec le prix de l'estimation si elle a été prescrite, ou le revenu net dans le cas contraire;*

4° *Les conditions de l'adjudication.*

109.—*Si les enchères ne s'élèvent pas au prix de l'estimation lorsqu'elle a été faite, ou au montant de la mise à prix déterminée comme il est dit à l'art.* 100, *l'adjudication définitive, sur la demande d'un ou plusieurs intéressés pourra être renvoyée à un autre jour, qui sera indiqué sur-le-champ.*

110. *L'héritier bénéficiaire sera réputé héritier pur et simple s'il a vendu des immeubles de la succession, sans se conformer à la règle prescrite par le présent titre.*

C. Gouv.—988. § 1er.—Il sera procédé à la vente, *dans chacun des cas ci-dessus prévus*, suivant les formalités prescrites au titre *de la Vente des biens immeubles. L'art.* 965, *relatif à l'adjudication, à ses effets et à ses suites, recevra son application à ladite vente.*

§ 2. *Conf.* au § 3, du texte ancien.

Gouv.—988.—*Conf. précéd.*

C. Ch. P.—988. § 1er.—*Conf.* au § 1er du proj. préc., en ajoutant, après ces mots *biens immeubles*, ceux-ci : *appartenant à des mineurs.*

§ 2. *Sont déclarés communs au présent titre les art.* 702, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, *et les trois derniers paragraphes de l'art.* 965 *du présent Code.*

§ 3. *Conf.* au § 3 du texte ancien.

C. Ch. D.—988.—*Conf. précéd.*

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

LOI ACT. (*suite*).

héritier pur et simple, s'il a vendu des immeubles sans se conformer aux règles prescrites par le présent titre.

Article 6 de la loi du 2 juin 1841.

6. Le titre IX, liv. II, deuxième partie du Code de proc., sera ainsi rectifié :

TITRE IX.

De la Renonciation à la Communauté, de la Vente des Immeubles dotaux et de la Renonciation à la Succession.

——————ART. 997.——————

PROJETS DIVERS. — Gouv.— 6.— *Lorsqu'il y aura lieu de vendre des immeubles dotaux, dans les cas prévus par l'art. 1558 du Code civil, la vente sera préalablement autorisée sur requête, par jugement rendu en audience publique. Le tribunal prononcera conformément à l'art. 955 du présent Code. Seront au surplus applicables les art. 956 et suiv. du titre de la Vente des biens immeubles.*

C. CH. P.—997.—*Conf. t. anc.*

997 bis. — *Lorsqu'il y aura lieu de vendre des immeubles dotaux, dans les cas prévus dans les art. 1558 du Code civil, la vente sera préalablement autorisée sur requête, par jugement rendu en audience publique.*

Seront au surplus applicables les art. 955, 956 et suivants du titre de la Vente des biens immeubles appartenant à des mineurs.

C. CH. D.—997.—*Conf.* aux art. 997 et 979 *bis* du projet précédent.

LOI ACTUELLE. — 997. Les renonciations à communauté ou à succession seront faites au greffe du tribunal dans l'arrondissement duquel la dissolution de la communauté ou l'ouverture de la succession se sera opérée, sur le registre prescrit par l'art. 784 du C. civ., et en conformité de l'art. 1457 du même Code, sans qu'il soit besoin d'autre formalité.

Lorsqu'il y aura lieu de vendre des immeubles dotaux dans les cas prévus par l'art. 1558 du Code civil, la vente sera préalablement autorisée sur requête, par jugement rendu en audience publique.

Seront, au surplus, applicables les art. 955, 956 et suivants du titre de la Vente de biens immeubles appartenant à des mineurs.

(L'art. 997 de l'ancien texte du Code de procédure, est en tout conforme au premier paragraphe de l'art. 997.)

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

Articles 7 et 8 de la loi du 2 juin 1841.

7. Lorsqu'il y aura lieu, dans l'un des cas prévus par les dispositions relatives aux différentes ventes judiciaires de biens immeubles, d'augmenter un délai à raison des distances, l'augmentation sera d'un jour par cinq myriamètres de distance.

8. Les articles 708 et 709, substitués aux art. 710 et 711 du Code de procédure civile par la présente loi, seront mentionnés en remplacement de ces derniers dans le troisième paragraphe de l'art. 573 du Code de commerce, au titre des Faillites et Banqueroutes.

L'article 696 ci-dessus sera substitué à l'art. 683 du Code de procédure civile dans les différentes lois qui font mention de cette dernière disposition.

Il en sera de même de toutes dispositions auxquelles renvoie la législation, et qui se trouvent remplacées par les nouveaux articles de la présente loi.

(ADOPTÉS SANS DISCUSSION, ET CONFORMÉMENT A LA RÉDACTION PROPOSÉE DANS LES DIVERS PROJETS.)

Article 9 de la loi du 2 juin 1841.

PROJETS DIVERS.—1829.—181.—Les ventes judiciaires qui seraient commencées au moment de la publication de la présente loi, seront continuées conformément aux lois anciennes.

Les ventes seront censées commencées, savoir :

Pour l'expropriation forcée, si la saisie a été dénoncée au débiteur;

Et, pour les autres ventes, si les placards ont été imprimés.

C. CH. P. — C. CH. D. — *Conf. précéd.*

LOI ACTUELLE.— **9**. Les ventes judiciaires qui seront commencées antérieurement à la promulgation de la présente loi continueront à être régies par les anciennes dispositions du Code de procédure civile et du décret du 2 fév. 1811.

Les ventes seront censées commencées, savoir : pour la saisie immobilière, si le procès-verbal a été transcrit, et pour les autres ventes, si les placards ont été affichés.

(ADOPTÉ SANS DISCUSSION.)

Article 10 de la loi du 2 juin 1841.

PROJETS DIVERS.—1829.—182.—Une ordonnance royale déterminera *la police, le reglement*, la taxe et le coût des frais et dépens relatifs aux ventes judiciaires, *et prescrira à ce sujet toutes les mesures d'ordre et d'economie qui seront jugées convenables.*

GOUV.—10.—Dans les six mois de la promulgation de la présente loi, il sera pourvu par un règlement d'administration publique à la taxe des frais et dépens relatifs aux ventes judiciaires, à la conservation des affiches *et aux mesures d'ordre et d'économie qui seront jugées convenables.*

C. CH. P.—10.—Dans les six mois de la promulgation de la présente loi, il sera pourvu par des règlements d'administration publique:

1° A la taxe des frais et dépens relatifs aux ventes judiciaires;

2° A la conservation des affiches.

C. CH. D.—10.—Les trois premiers paragraphes, *Conf.* au même article du projet précédent.

§ 4. *L'emploi des bougies dans les adjudications publiques pourra être remplacé par un autre moyen, en vertu d'une ordonnance royale.*

LOI ACTUELLE. — **10**. L'emploi des bougies, dans les adjudications publiques, pourra être remplacé par un autre moyen, en vertu d'une ordonnance royale rendue suivant la forme des règlements d'administration publique.

Dans les six mois de la promulgation de la présente loi, il sera pourvu de la même manière,

1° Au tarif des frais et dépens relatifs aux ventes judiciaires des biens immeubles;

2° Au mode de conservation des affiches.

DISCUSSION.

CHAMBRE DES PAIRS.—*Point de discussion.*

Chambre des Députés.

(S. du 18 janv. 1841, M. du 19.)

M. le rapporteur. Il faut substituer à ces mots : « la taxe des frais, » ceux-ci : « au tarif des frais et dépens; » car ces mots : « à la taxe » des frais, ne sont pas convenables. Il faudrait aussi, au lieu de : « à la conservation, » dire : au mode de conservation. » (L'article est adopté avec ces deux modifications.)

CIRCULAIRE

De M. le Garde des sceaux sur la loi relative ***aux Ventes judiciaires de biens immeubles.***

Paris, le 4 juin 1841.

Monsieur, la loi relative aux ventes judiciaires de biens immeubles que les chambres ont votée dans cette session vient d'être promulguée et va recevoir son exécution.

Les importantes modifications qu'elle apporte aux dispositions du Code de procédure n'auront tout l'effet qu'on doit en attendre, qu'autant que les tribunaux se pénétreront bien des intentions du législateur, et qu'ils dirigeront tous leurs efforts vers le but qu'il a voulu atteindre.

Je viens donc, Monsieur, réclamer votre concours pour donner l'impulsion convenable aux premières applications du régime nouveau.

La pensée du gouvernement et des chambres, en rendant moins compliquées et moins longues les formalités de la saisie immobilière, n'a pas été seulement de procurer une économie sur les frais, et d'ôter à l'esprit de chicane quelques ressources : leur dessein principal a été de donner au crédit foncier toute l'étendue et toute la puissance que la nature des gages qu'il offre aux capitalistes, doit lui procurer. Pour y parvenir, il fallait que les prêteurs eussent la certitude d'obtenir le remboursement de leurs fonds, sans lenteurs excessives, sans procédures coûteuses.

On ne devait point, d'un autre côté, perdre de vue qu'une efficace protection est due aux emprunteurs et au droit de propriété. Il eût été injuste et dangereux de permettre que les débiteurs fussent dépouillés brusquement et sans publicité ; on devait accorder le temps nécessaire et prescrire les formes convenables pour appeler les acheteurs et avertir les tiers.

Ces intérêts divers sont conciliés par les dispositions qui retranchent plusieurs formalités, qui abrégent les délais, donnent plus de sécurité aux adjudicataires, limitent les effets de l'action résolutoire des anciens vendeurs, et qui ne permettent point qu'une clause imposée au moment du prêt, et supprimant toutes les formes légales, puissent devenir plus tard un moyen de spoliation.

Cette stipulation, qui désormais ne sera plus licite, avait été tolérée lorsque aucun texte ne la prohibait expressément. On comprend d'ailleurs qu'elle fut favorablement accueillie, qu'elle parut utile même aux débiteurs, lorsqu'on avait quelque raison d'accuser la procédure de saisie immobilière d'entraîner des lenteurs et de causer des frais très considérables. Mais aujourd'hui qu'une révision sévère a rendu cette procédure aussi prompte et aussi simple qu'elle peut l'être, il n'y a plus de motifs d'admettre des dérogations contractuelles.

Après ces réflexions générales sur l'esprit et l'ensemble de la loi, je crois devoir appeler spécialement votre attention sur quelques-unes des dispositions qu'elle renferme.

L'art. 695 donne aux tribunaux mission de fixer le jour où doit avoir lieu l'adjudication. Par là ils ne sont pas chargés seulement du soin d'assigner une date qui soit placée dans les limites légales en tenant compte des impossibilités matérielles. On a voulu s'en fier à leur sagesse pour choisir le moment le plus favorable à la vente. Cette désignation, qui exige une appréciation souvent difficile des circonstances, une connaissance exacte des habitudes locales, sera, je n'en doute point, l'objet d'une attentive sollicitude de la part des magistrats.

Dans l'avenir, l'art. 696, relatif aux insertions légales, ne recevra son application qu'aux époques périodiques qu'il indique ; mais aujourd'hui il est indispensable de pourvoir à son exécution immédiate, et je vous prie de prendre, en ce qui vous concerne les mesures nécessaires pour parvenir à ce but. Du moment où la loi nouvelle a été promulguée, les formes qu'elle prescrit sont devenues les seules qu'on pût et qu'on dût suivre. Cela serait impossible si le mode de publication que prescrit l'art. 696 n'était pas organisé. Dans la première quinzaine du mois de décembre prochain, il faudra, il est vrai, procéder de nouveau à l'opération qui aura été faite une première fois ; mais c'est là une des nécessités qui se présentent fréquemment lors de la transition d'une législation à une autre.

Le but de l'art. 701, qui veut que les frais de la poursuite soient taxés par le juge, et que rien ne puisse être exigé au delà de la taxe, a été d'atteindre, de quelque manière qu'ils se déguisent, les nombreux abus contre lesquels tant de réclamations se sont élevées. Cet article remet aux mains des magistrats une arme puissante, dont l'usage exige une vigilance de tous les instants, et non moins de modération que de fermeté.

La formalité de l'expertise, qui autrefois était de droit commun, sera désormais une

exception. L'art. 955 ne l'autorise que lorsqu'il est impossible de trouver d'autres éléments pour fixer la mise à prix.

Des intérêts d'un ordre secondaire, compromis par cette importante innovation, s'efforceraient en vain de lutter contre elle. Chacun comprendra que l'intérêt particulier doit céder devant l'intérêt général; les magistrats sauront, au besoin, maintenir la règle nouvelle, soit qu'il faille vaincre des résistances, soit qu'on ait à déjouer des ruses.

L'art. 10 de la loi prévoit qu'il peut être convenable de substituer à l'emploi des bougies dans les adjudications publiques un autre moyen. Vous voudrez bien me transmettre vos observations sur les inconvénients que peut présenter le mode qui est aujourd'hui suivi, me faire connaître si, dans votre opinion, il est nécessaire d'adopter un procédé différent, et m'indiquer celui qui vous paraîtrait préférable.

Le même article veut que, dans un délai de six mois, il soit pourvu par un règlement d'administration publique au tarif des frais et dépens des ventes judiciaires des biens immeubles.

J'ai pris les mesures convenables pour que l'exécution de cette disposition suive de près la promulgation de la loi. Le tarif devra allouer aux officiers ministériels la juste rétribution de leurs travaux. Une réduction excessive de leurs émoluments va souvent contre le but qu'elle se propose; elle fait naître des exigences extralégales et fournit une espèce de justification à ceux qui les manifestent. Mais il faut que le vœu de la loi soit accompli, et que désormais la saisie s'opère à moins de frais, d'abord par suite de la suppression de formalités inutiles, et, en outre, par la fixation modérée du coût des actes.

Pour se rendre compte des effets qu'auront produits les changements qui viennent d'être opérés, il sera nécessaire de recueillir avec un soin spécial des renseignements exacts sur le nombre des ventes judiciaires, sur leur nature, leur durée, les prix auxquels elles auront été faites, les frais qu'elles auront causés, les incidents qui en auront retardé la marche. Je vous prie de m'adresser, le plus tôt qu'il sera possible, les observations qu'il vous paraîtrait utile de me communiquer sur cet objet important.

Ces différents points seront indiqués avec plus de précision dans les tableaux qui vous seront prochainement adressés, et qui sont destinés à recevoir les documents du compte général de l'administration de la justice civile pour l'année 1841; mais il m'a paru utile de les désigner dès aujourd'hui à l'attention de tous les magistrats.

Veuillez bien, Monsieur, seconder par votre concours la réalisation des vues que j'ai indiquées, et assurer l'exécution de mes instructions dans toute l'étendue de votre ressort. Je vous prie d'en adresser un exemplaire à chacun de MM. les présidents des tribunaux de première instance, en réclamant d'eux la plus active coopération.

Recevez, etc.

Le Garde des Sceaux, N. MARTIN (du Nord).

RAPPORT AU ROI

Sur le Tarif des frais et dépens.

Sire,

La loi relative aux ventes judiciaires d'immeubles est l'une des plus importantes de la dernière session. Son effet immédiat sera la diminution des lenteurs et des frais de la procédure; et, de toutes parts, on reconnaît l'heureuse influence qu'elle doit exercer sur la valeur de la propriété immobilière et sur le crédit foncier.

Pour arriver à ces résultats, il a fallu supprimer des formalités, abréger des délais, donner à plusieurs actes une forme nouvelle et meilleure.

Après avoir accompli ces importantes modifications, il était indispensable de réviser le tarif des frais et dépens. Les mêmes émoluments ne pouvaient plus être accordés aux officiers ministériels, lorsqu'ils n'avaient plus les mêmes travaux à faire. Mais le gouvernement et les Chambres ont reconnu qu'il serait bien difficile d'étudier dans le sein d'une nombreuse assemblée tous les détails d'un règlement sur une semblable matière. La loi a confié cette tâche à l'administration.

En conséquence, une ordonnance a été préparée par mes soins; et je viens, Sire, la soumettre à l'approbation de Votre Majesté.

Le plan que j'ai cru devoir suivre est celui qui a été adopté dans les décrets de 1807. Une étude sérieuse des différents systèmes, la comparaison des bons résultats et des

inconvénients que chacun peut avoir, m'ont convaincu que celui qui est appliqué depuis trente ans devait encore être préféré.

Toutefois, il en est un autre sur lequel s'est longtemps arrêtée mon attention; il consiste à donner, au lieu d'un émolument spécial pour chaque acte ou chaque opération, une allocation unique, proportionnée à la valeur des objets pour lesquels les officiers publics sont appelés à exercer leur ministère.

Ce mode de rémunération rendrait impossibles des abus qui, quoique moins nombreux et moins graves qu'on ne le pense, exigent cependant encore des mesures de répression. Si les frais étaient fixés invariablement à l'avance, si le volume et la complication des procédures ne pouvaient procurer aucun bénéfice, personne ne songerait à en augmenter l'étendue et la durée. Les soupçons, souvent injustes, ne pourraient plus s'élever. Les officiers que ne retiendrait pas le sentiment du devoir ou la crainte d'une peine, seraient placés, par le défaut d'intérêt, dans l'heureuse impossibilité de mal faire.

Ces résultats m'avaient fait désirer que le système qui devait les produire pût être mis en œuvre; de nombreux obstacles m'ont contraint à l'abandonner.

D'abord, pour le réaliser quant aux huissiers, il fallait tarifer chacun de leurs actes a une somme fixe, sans avoir égard à l'étendue des pièces à copier, au nombre des personnes qui devaient recevoir la signification, et enfin à la distance que l'huissier avait à parcourir; en un mot, il fallait pour des travaux différents établir un seul et même salaire.

Le moyen de donner au problème ainsi posé une solution équitable était de déterminer la moyenne de temps et de soins nécessaires pour l'accomplissement de chaque formalité, pour la confection de chaque acte, et d'allouer le salaire d'après cette donnée. Mais il a été impossible d'arriver à un résultat satisfaisant. Tous les calculs ont laissé subsister la crainte que l'émolument ne fût tantôt excessif, tantôt insuffisant, sans que l'excès fût la juste compensation de l'insuffisance. J'ai dû renoncer à un tarif dont les chiffres auraient justifié tour à tour des reproches de prodigalité et de parcimonie, qui, en certains cas, auraient mis à la charge des parties des dépens trop élevés, et dans d'autres, les auraient affranchies d'une portion de frais qu'elles devaient justement supporter.

Relativement aux avoués, l'application du système semble plus facile.

L'opération qui est confiée à ces officiers se compose d'une série d'actes et de formalités. Il n'est donc pas nécessaire d'attribuer à chaque formalité et à chaque acte un émolument spécial. On conçoit la possibilité et la convenance d'un honoraire unique pour toute la procédure, calculé sur ses résultats, c'est-à-dire sur le prix des ventes. On pouvait s'arrêter à cette idée avec d'autant plus de confiance qu'elle n'est que le développement d'une disposition du décret de 1807.—En effet, si d'une part il tarife chaque acte, chaque vacation; par l'art. 123, il accorde aux avoués une remise proportionnelle sur le prix des ventes. L'innovation eût donc consisté à supprimer les droits spécialement affectés à chaque phase de la procédure, en élevant, dans des limites sagement calculées, la remise proportionnelle. Par là, tous les avantages que j'ai précédemment indiqués se trouvaient réalisés; les procédures frustratoires étaient impossibles; il n'y avait plus à craindre ni incidents sans but, ni lenteurs calculées, ni formalités inutiles.

Mais, encore une fois, un examen attentif a révélé des difficultés insurmontables.

La valeur des immeubles varie considérablement suivant les localités. A Paris et dans trois ou quatre grandes villes, elle est assez élevée pour servir de base aux honoraires des officiers chargés de procéder aux ventes. Dans les départements, elle est telle que la remise proportionnelle n'eût fourni presque toujours qu'une rémunération dérisoire. Pour donner aux avoués des petites villes un émolument acceptable, en raison de leurs travaux et de la responsabilité qu'ils leur imposent, il eût fallu porter très haut la remise; et alors les avoués établis dans les grands centres de population auraient eu des allocations trop considérables. Vouloir distinguer entre Paris et les départements, entre les cités populeuses et les villes de second ou de troisième ordre, augmenter pour celles-ci le taux de la remise proportionnelle, c'était se jeter dans les calculs les plus dangereux, tenter les appréciations les plus arbitraires. On arrivait d'ailleurs à ce mauvais résultat, que la petite propriété était frappée d'un droit plus fort que la grande. Ainsi sur un immeuble vendu en province 2 ou 3,000 fr., l'avoué aurait perçu 3 ou 4 pour cent; tandis qu'un immeuble dont le prix à Paris se serait élevé à 50,000 fr. n'eût payé que 1 pour cent. L'intention des Chambres, clairement

manifestée dans la discussion de la loi du 2 juin dernier, ne permettait pas d'admettre une pareille combinaison. Votre Majesté, dans sa sollicitude constante pour les intérêts des classes inférieures, ne l'eût pas accueillie si j'avais songé à la lui présenter.

En renonçant à appliquer d'une manière absolue le principe de rémunération proportionnelle, j'ai dû rechercher s'il ne serait pas possible de le maintenir en partie, et de conserver quelques-uns de ses avantages. Un moyen a été indiqué pour y parvenir; on a proposé de substituer aux émoluments détaillés et variables du tarif actuel une somme unique et fixe, et d'allouer ensuite la remise proportionnelle établie par l'art. 113 du premier décret du 16 février 1807.

Mais, après avoir consulté des magistrats d'une grande expérience et les praticiens les plus distingués, je n'ai pu déterminer avec certitude la somme totale du coût des actes. Des chiffres différents ont été présentés par des hommes également habiles en cette matière; de plus, on a établi que l'allocation devrait varier pour chaque nature de vente, qu'il serait injuste de ne pas tenir compte des circonstances particulières à chaque espèce; qu'on ne pouvait prévoir les frais des instances souvent longues et compliquées qui précèdent la procédure en licitation proprement dite, ni enfin calculer les dépens de tous les incidents qui s'élèvent dans le cours des poursuites.

Pour saisir toutes ces hypothèses, il eût fallu multiplier les dispositions, admettre de nombreuses exceptions à la règle, et laisser ainsi la porte ouverte aux abus qu'on espérait détruire.

Ces réflexions ne permettaient pas d'hésiter. Éclairé sur les véritables effets de l'innovation proposée, j'ai dû revenir au système actuellement en vigueur; j'ai dû me borner à retrancher du tarif de 1807 les dispositions relatives aux formalités supprimées par la loi du 2 juin dernier, et à y introduire des dispositions nouvelles pour tarifer les procédures prescrites par la même loi.

Ces modifications, conséquences naturelles des changements opérés dans la législation, ne pouvaient s'accomplir sans porter atteinte aux intérêts des officiers ministériels. Il était de mon devoir de constater avec soin l'étendue des sacrifices qu'elles leur imposent, et de concilier autant que possible les ménagements dus à des positions acquises avec les vues d'économie que le législateur a si hautement proclamées. Je crois que ce but est atteint dans l'ordonnance que je présente à l'approbation de Votre Majesté. D'une part, les frais sont diminués, comme le veut la loi; de l'autre, toutes les prétentions légitimes des officiers ministériels sont consacrées.

Dans l'intérêt de ces derniers, on a fait remarquer que les allocations du tarif de 1807 sont insuffisantes aujourd'hui, par suite de l'augmentation survenue depuis trente ans dans le prix de toutes les choses nécessaires à la vie. On a dit aussi que, par l'effet des lois récentes sur la compétence des juges de paix et des tribunaux de première instance, les produits des études ont éprouvé une diminution considérable; que la loi du 2 juin leur enlève des bénéfices importants, et laisse subsister à peu près les mêmes travaux et la même responsabilité.

Ces observations, qui ne sont ni sans exactitude ni sans gravité, ne pouvaient cependant exercer aucune influence sur la solution des difficultés dont j'avais à m'occuper. La question à résoudre aujourd'hui n'est point de savoir si le tarif de 1807 est devenu insuffisant; il s'agit seulement de mettre ce tarif en harmonie avec les nouvelles formes instituées pour les ventes de biens immeubles. On peut d'autant moins songer, dans les circonstances présentes, à donner aux officiers ministériels le dédommagement qui leur serait dû, à raison de la différence de valeur de l'argent en 1807 et 1841, que, dans les chambres où ce fait économique n'était point ignoré, l'intention de réduire les émoluments a été aussi certaine que constante. L'administration serait justement accusée de détruire un des plus utiles résultats de la loi, si elle faisait disparaître par son règlement l'économie produite par la simplification de la procédure.

Il n'y a de possible et de légal que d'accorder une convenable rémunération pour les formalités nouvelles.

Au surplus, si, d'une part, la loi du 2 juin ôte aux officiers publics quelques avantages, d'un autre côté, elle leur procurera des bénéfices certains.

Sous l'empire de l'ancienne législation, plus d'un créancier s'arrêtait devant les frais et les difficultés d'une saisie immobilière. Dans beaucoup de familles, les mêmes causes empêchaient de procéder à des ventes ou à des licitations nécessaires; on faisait des partages provisoires, irréguliers, des actes simulés, des conventions où les majeurs se portaient fort pour les mineurs. Désormais les formes légales, plus simples et moins

coûteuses, seront plus souvent employées, et offriront aux officiers ministériels des occasions plus fréquentes d'exercer leur ministère.

Un article de la loi nouvelle défend de stipuler qu'au cas de non-paiement par le débiteur, l'immeuble hypothéqué sera vendu avec de simples publications, on avec telles autres formes pour lesquelles l'intervention des avoués n'était pas nécessaire. Les stipulations de ce genre étaient très fréquentes dans quelques parties de la France; la jurisprudence en avait reconnu la légalité; elles étaient aux officiers publics une source d'émoluments que leur assure la prohibition introduite dans le Code de procédure.

Enfin l'augmentation du prix de toutes choses depuis 1807 est incontestable. Mais si, d'une part, elle peut justifier quelques réclamations des officiers ministériels; de l'autre, elle donne la certitude que la remise proportionnelle qu'ils reçoivent s'est progressivement accrue. La valeur des immeubles a suivi le mouvement général, et la redevance qui est perçue sur leur prix a dû nécessairement s'élever avec lui.

C'est après avoir apprécié ces diverses conséquences de la loi, que j'ai arrêté les dispositions et les chiffres de la présente ordonnance.

Le titre premier est divisé en deux chapitres. L'article unique qui compose le chapitre Ier s'explique de lui-même. Désormais, le cahier des charges, le procès-verbal d'expertise ne seront plus signifiés; il était donc indispensable que tous ceux qui sont intéressés à connaître ces documents pussent les consulter au greffe; et il y avait nécessité d'accorder une indemnité au greffier chargé de la communication. Cette indemnité est fixée à la même somme, soit qu'il y ait, soit qu'il n'y ait pas d'expertise, parce que les frais et les soins personnels du greffier seront à peu près les mêmes dans les deux hypothèses. Mais il résulte de la combinaison des articles 956, 971, 988 et 997 du Code de procédure que le procès-verbal d'expertise peut être expédié au cas de licitation. La chance de bénéfice qui en résulte pour le greffier a dû être prise en considération, et faire fixer, pour ce cas, le droit de communication à 12 fr. seulement.

Le chapitre II est consacré aux conservateurs des hypothèques; il prévoit toutes les circonstances où il y a lieu de recourir à ces fonctionnaires dans les ventes d'immeubles; il présente un tarif complet sur cette matière.

Le chapitre Ier du titre II fixe les salaires des huissiers. La plus importante des dispositions qu'il renferme est celle qui attribue à ces officiers le droit de copie du titre en vertu duquel est faite la saisie. Cette solution d'une question longtemps controversée est conforme à la jurisprudence de la Cour de cassation; elle aura pour résultat de mettre un terme à un abus qui a donné lieu à de justes et nombreuses réclamations. L'huissier, n'ayant point la direction de la poursuite, ne copiera, en tête de son commandement, que les pièces réellement constitutives de la créance du saisissant. L'avoué, entièrement désintéressé, ne pourra être soupçonné d'avoir concouru à augmenter inutilement les copies de pièces. Les connivences par lesquelles on chercherait à éluder la règle seront prévenues et réprimées au besoin par l'action des chambres de discipline et des tribunaux.

Le chapitre II, consacré aux avoués de première instance, se divise en deux paragraphes. Dans le premier sont compris les émoluments spéciaux à chaque nature de vente. Les art. 9 et 10, qui font partie de ce paragraphe, accordent trois allocations dont l'ancien tarif ne parlait point. Ils donnent des émoluments distincts, 1° pour prendre communication de la minute du rapport d'experts; 2° pour prendre communication du cahier des charges; 3° à raison des soins et démarches nécessaires pour la fixation de la mise à prix eu cas de vente, ou pour l'estimation et la composition des lots, en cas de partage en nature.

Les deux premières dispositions sont fondées sur ce que, le cahier des charges et le rapport d'experts n'étant plus signifiés, il est nécessairement dû une vacation aux avoués pour aller en prendre connaissance au greffe.

La troisième allocation n'a pas une cause moins légitime.

En décidant que l'expertise n'aura lieu qu'autant qu'elle sera reconnue indispensable par les tribunaux, la loi nouvelle a fait disparaître une source de frais considérables et de lenteurs inutiles. Mais, dans la plupart des cas, pour que les ventes puissent avoir lieu sans une expertise préalable, il sera nécessaire que les avoués secondent, par un concours intelligent et dévoué, les efforts des magistrats. Souvent, en effet, la seule production des documents qu'indique l'art. 955 sera insuffisante pour éclairer les tribunaux sur la véritable valeur des immeubles mis en vente, et sur la formation des lots. Pour éviter l'expertise, il faudra que les avoués se livrent à un travail qui fasse ressortir

des pièces produites les documents qu'elles renferment; il sera quelquefois utile qu'ils fassent des démarches, qu'ils visitent même des lieux éloignés de leur domicile. Il est juste de rémunérer convenablement de semblables travaux; il est sage de stimuler à les entreprendre, puisqu'ils auront pour résultat infaillible une grande économie de temps et d'argent. La somme fixe de 25 fr., qui est allouée, serait presque toujours insuffisante, puisque, dans les cas où l'expertise a lieu, les avoués sont rétribués pour prendre communication du procès-verbal et pour en demander l'entérinement, et que la différence entre leurs émoluments et la somme fixe de 25 fr. est extrêmement minime. En conséquence, afin de proportionner le salaire au travail, afin de provoquer efficacement la recherche et la production des renseignements propres à rendre l'expertise inutile, une disposition a été placée dans l'art. 11, qui ajoute à la remise accordée par le tarif de 1807 une remise supplémentaire.

Ce n'est pas au surplus la seule considération qui m'ait déterminé à donner cette extension à l'ancienne remise.

En diminuant le nombre des actes et des formalités des ventes judiciaires, la loi, il faut le reconnaître, a laissé subsister ce qui exige le plus d'application et de savoir; elle n'a rien changé à la responsabilité. Ainsi, l'examen des qualités des parties, la réunion des titres constatant la propriété, l'appréciation des droits des différents cointéressés, offriront les mêmes difficultés que par le passé. Une faute, une négligence aura les mêmes conséquences. Dès lors un dédommagement devait être accordé. L'économie, si désirable dans les frais de justice, ne doit pas s'obtenir en laissant les soins et les efforts des officiers ministériels sans une juste rénumération. La dignité de la loi exige que leur travail soit convenablement rétribué; l'intérêt des justiciables le veut aussi. Une excessive parcimonie dans les allocations du tarif fait naître des exigences illégales, que la vigilance des magistrats ne peut pas toujours réprimer.

A Paris et dans quelques autres lieux, sous les yeux de la justice, avec l'assentiment des magistrats, les avoués obtenaient, outre la remise établie par la loi, une remise supplémentaire. Un pareil usage ne doit pas être maintenu; il faut que toute perception d'émoluments soit écrite dans la loi; mais il faut aussi que cette perception soit en harmonie avec les soins dont elle est le prix.

Une autre modification m'a paru nécessaire dans l'intérêt des avoués des départements.

Jusqu'ici, ils n'ont eu que les trois quarts de la remise attribuée aux avoués de Paris, Lyon, Bordeaux et Rouen. Cette distinction était la conséquence d'un principe dont chacun des chiffres de l'ancien tarif offre l'application. Partout on voit les officiers ministériels des provinces moins rétribués que ceux des quatre grandes villes du royaume. Cette différence est fondée sur ce que les dépenses sont moindres dans les petites localités que dans les lieux où se trouve une population considérable, et sur ce que les habitants des communes rurales ou des villes peu importantes ont en général moins d'aisance que ceux des grands centres d'activité commerciale ou industrielle.

La première de ces raisons perd chaque jour de sa force. A mesure que les moyens de communication augmentent, le prix des objets nécessaires à la vie se nivèle sur tous les points du territoire.

La seconde considération disparait entièrement lorsqu'on prend pour base de l'allocation précisément la valeur de l'objet à l'occasion duquel elle est donnée.

J'ai donc pensé que, si l'on pouvait encore maintenir la distinction, à raison de la résidence, pour les émoluments dont la quotité est indépendante du prix des biens dont la vente est poursuivie, il était raisonnable et juste d'effacer toute différence, lorsqu'il s'agit d'une allocation proportionnée à la valeur des biens.

J'ai même cru devoir placer Marseille au même rang que Lyon, Bordeaux et Rouen, non-seulement pour la remise proportionnelle, mais aussi pour les émoluments attribués aux différents actes. Sa population et son importance lui donnent des droits évidents à cette assimilation.

Au surplus, pour calculer convenablement la remise proportionnelle, il faut suivre une règle déjà consacrée par la pratique. Lorsque plusieurs lots sont formés par le morcellement d'un immeuble, le dépouillement des titres n'exige ni plus de temps ni plus de soins que si l'immeuble était vendu en bloc; par conséquent, dans ce cas, la remise doit se calculer sur la somme provenant de la réunion des prix de tous les lots. Le lotissement qui n'a pas accru le travail ne doit pas faire accroître le salaire. Lorsque, au contraire, ce sont des immeubles distincts qui sont vendus ensemble, les titres de chaque lot ont exigé un examen particulier. La division des objets vendus est alors

l'occasion de travaux plus longs et plus difficiles ; elle doit produire une augmentation d'allocation.

L'article 12 se termine par un paragraphe d'une grande importance.

Le législateur s'est occupé des principaux incidents qui peuvent s'élever, et a déterminé les formes de la procédure qui doit être suivie pour les mener à fin ; mais il n'a pu prévoir l'infinie variété de circonstances qui sont de nature à les modifier et desquelles peut résulter la nécessité de certains actes. L'administration n'a pas la prétention d'étendre sa prévision plus loin que le législateur. Elle doit se borner à fixer le coût de toute formalité prescrite par la loi, et laisser aux dispositions générales du tarif de 1807 leur empire pour les cas imprévus. Le paragraphe ne fait qu'exprimer cette pensée en reproduisant, pour prévenir tous les doutes, la règle écrite par l'article 718 du Code de procédure, que toute demande incidente à une poursuite de vente doit être instruite et jugée comme matière sommaire.

Le chapitre III, intitulé *des Notaires*, est composé d'un seul article. Il alloue à ces fonctionnaires un droit pour la rédaction du cahier des charges, qui leur est confiée, et il leur attribue en outre une remise, en ayant soin d'expliquer qu'elle leur est accordée pour la réception des enchères et l'adjudication. Par là, il fait suffisamment entendre que tous les autres actes de la procédure et les émoluments qui y sont attachés appartiennent aux avoués.

Cette disposition n'est applicable qu'aux ventes renvoyées devant les notaires par la justice. C'est d'après d'autres règles que sont attribués les soins et les travaux différents, dont les ventes volontaires sont l'occasion.

L'art. 17 règle d'une manière explicite un point sur lequel le dernier paragraphe de l'art. 12 contient, ainsi que je l'ai déjà fait remarquer, une utile disposition.

Il décide que tous les incidents, quelles que soient les ventes à l'occasion desquelles ils naissent, doivent être taxés comme en matière sommaire. Quelques doutes auraient pu s'élever ; il fallait les prévenir. On aurait peut-être soutenu que l'art. 718 du Code de procédure, qui pose la règle dans les termes les plus clairs, est seulement relatif aux incidents sur saisie immobilière, et qu'il n'est point applicable aux incidents sur les autres ventes. On aurait sans doute repoussé cette argumentation, en faisant remarquer qu'il n'y a point de raison pour allouer des émoluments différents à des procédures de même nature ; que l'intention du législateur, de soumettre tous les incidents au même régime, est clairement manifestée par l'exposé des motifs, où la saisie immobilière est présentée comme le type de toutes les autres ventes ; mais j'ai pensé qu'il convenait de lever la difficulté par une disposition formelle. Elle m'a paru d'autant plus nécessaire que, s'il est vrai que les incidents doivent être taxés comme matière sommaire, il est possible qu'une contestation, née à l'occasion d'une vente judiciaire, n'ait pas le caractère d'incident, et que la taxe des procédures, en matière ordinaire, lui soit applicable. Cette restriction, qu'il était utile d'exprimer, est placée dans le second paragraphe de l'article.

Le conseil d'Etat, à qui a été communiqué le projet que j'avais préparé, a pensé que ses diverses dispositions sont en harmonie avec l'intention qui a présidé à la loi du 2 juin, et que la mission confiée à l'administration se trouve convenablement remplie. Il a reconnu, après une discussion approfondie, que la théorie si séduisante de la rémunération purement proportionnelle avait de grands inconvénients, rencontrait dans l'application de graves difficultés, et conduirait souvent à des résultats injustes pour les parties ou pour les officiers publics ; que d'ailleurs tous les émoluments qui ont été supprimés devaient l'être, que toutes les allocations nouvelles ont une cause légitime, que les réclamations présentées au nom d'intérêts privés ont été appréciées avec la plus bienveillante attention, et qu'enfin le désir de réaliser les économies promises par la loi n'a point fait perdre de vue la position des officiers ministériels, et les égards qu'elle commande.

J'ose espérer, Sire, que Votre Majesté partagera ces convictions, et qu'elle voudra en accorder son approbation au règlement que j'ai l'honneur de lui présenter.

Je suis, etc.,

Le garde des sceaux, N. MARTIN (DU NORD).

25 septembre 1841.

ORDONNANCE DU ROI.

Louis-Philippe, etc.

Sur le rapport de notre garde des sceaux, ministre de la justice et des cultes; — Vu la disposition de l'art. 10 de la loi du 2 juin 1841 sur les ventes judiciaires de biens immeubles, relative au tarif des frais et dépens; — Notre conseil d'Etat entendu, — Nous avons ordonné et ordonnons ce qui suit:

Tit. Ier. — Dispositions communes à tout le royaume.

Chap. Ier. — Greffiers des tribunaux de première instance.

Art. 1er. § 1er. Il est alloué aux greffiers des tribunaux de première instance :

§ 2. Pour la communication sans déplacement, tant du cahier des charges que du procès-verbal d'expertise. . . 15f 00c

§ 3. Ce droit sera dû, soit qu'il y ait, soit qu'il n'y ait pas d'expertise. Toutefois, si l'expertise a été ordonnée en matière de licitation, le droit sera réduit à. 12 00

§ 4. Il sera perçu, lors du premier dépôt au greffe, soit du procès-verbal d'expertise, soit du cahier des charges.

Chap. II. — Conservateurs des hypothèques.

Art. 2. § 1er. Il est alloué aux conservateurs des hypothèques, pour :

§ 2. La transcription de chaque procès-verbal de saisie immobilière et de chaque exploit de dénonciation de ce procès-verbal au saisi (art. 677 et 678 du Code de procédure civile), par rôle d'écriture du conservateur, contenant vingt-cinq lignes à la page et dix-huit syllabes à la ligne. 1 00

§ 3. L'acte du conservateur contenant son refus de transcription, en cas de précédente saisie (art. 680 du Code de procédure civile). 1 00

§ 4. Chaque extrait d'inscription ou certificat qu'il n'en existe aucune (arg. de l'art. 692 du Code de proc. civ.). . 1 00

§ 5. La mention des deux notifications prescrites par les art. 691 et 692 du Code de procédure (art. 693 *ibid.*). . . . 1 00

§ 6. La radiation de la saisie immobilière (art. 693 du Code de proc. civ.) 1 00

§ 7. La mention du jugement d'adjudication (article 716 du Code de proc. civ.). 1 00

§ 8. La mention du jugement de conversion (art. 748 du Code de proc. civ.) 1 00

Tit. II. — Dispositions pour le ressort de la Cour royale de Paris.

Chap. Ier. — Huissiers.

§ 1er. *Huissiers ordinaires.*

Art. 3. *Actes de première classe.*

§ 1er. Il est alloué aux huissiers ordinaires :

§ 2. (Code de procédure, art. 673.) Pour l'original du commandement tendant à saisie immobilière :

A Paris. 2 00
Dans le ressort 1 50

Pour chaque copie, le quart de l'original.

§ 3. Pour droit de copie du titre, par rôle contenant vingt lignes à la page et dix syllabes à la ligne, ou évalué sur ce pied :

A Paris 0 25
Dans le ressort 0 20

§ 4. (Art. 681.) Pour l'original de l'assignation en référé.

§ 5. (Art. 684.) De la demande en nullité de bail :

§ 6. (Art. 685.) De l'acte d'opposition entre les mains des fermiers ou locataires, ou de la simple sommation aux mêmes;

§ 7. (Art. 687.) De la signification aux créanciers inscrits de l'acte de la consignation faite par l'acquéreur en cas d'aliénation, qui peut avoir lieu après saisie immobilière sous la condition de consigner.

§ 8. (Art. 691, 692.) De la sommation à la partie saisie et aux créanciers inscrits de prendre communication du cahier des charges;

§ 9. (Art. 716.) De la signification du jugement d'adjudication

10. (Art. 717.) De la demande en résolution qui doit être formée avant l'adjudication et notifiée au greffe ;

§ 11. (Art. 718.) De l'exploit d'ajournement ;

§ 12. (Art. 725.) De la demande en distraction de tout ou partie des objets saisis immobilièrement contre la partie qui n'a pas avoué en cause ;

§ 13. (Art. 732.) De l'acte d'appel qui doit être en même temps notifié au greffier du tribunal et visé par lui ;

§ 14. (Art. 735.) De la signification du bordereau de collocation avec commandement ;

§ 15. (Art. 736.) De la signification des jour et heure de l'adjudication sur folle enchère ;

§ 16. (Art. 837.) De la sommation à faire à l'ancien et au nouveau propriétaire, et, s'il y a lieu, au créancier surenchérisseur ;

§ 17. (Art. 962.) De l'avertissement qui doit être donné au subrogé tuteur ;

§ 18. (Art. 969.) De la demande en partage ;

§ 19. Et généralement de tous actes simples non compris dans l'article suivant :

A Paris.	2 00
Dans le ressort.	1 50

Pour chaque copie, le quart de l'original.

Art. 4. *Procès-verbaux et actes de seconde classe.*

§ 1er. (Art. 675.) Pour un procès-verbal de saisie immobilière auquel il n'aura été employé que trois heures :

A Paris.	6 00
Dans le ressort.	5 00

§ 2. Et cette somme sera augmentée par chacune des vacations subséquentes qui auront pu être employées, de :

A Paris.	5 00
Dans le ressort	4 00

§ 3. L'huissier ne se fera pas assister de témoins.

§ 4. (Art. 677.) Pour la dénonciation de la saisie immobilière à la partie saisie :

A Paris.	2 50
Dans le ressort.	2 00

Pour la copie de ladite dénonciation, le quart.

§ 5. (Art. 832, Cod. civ., art. 2185.) Pour l'original de l'acte contenant réquisition d'un créancier inscrit, à fin de mises aux enchères et adjudication publique de l'immeuble aliéné par son débiteur :

A Paris.	5 00
Dans le ressort.	4 00

Et pour la copie, le quart.

§ 6. L'original et la copie de cette réquisition seront signés par le requérant ou par son fondé de procuration spéciale.

§ 7. (Art. 699, 704, 709, 735, 741, 743, 836, 959, 972, 988, 997.) Pour le procès-verbal d'apposition de placards dans toutes les ventes judiciaires, y compris le salaire de l'afficheur :

A Paris.	8 00
Dans le ressort.	6 00

Art. 5. § 1er. Il ne sera rien alloué aux huissiers pour transport jusqu'à un demi-myriamètre.

§ 2. Il leur sera alloué au delà d'un demi-myriamètre, pour frais de voyage qui ne pourra excéder une journée de cinq myriamètres (dix lieues anciennes); savoir, au delà d'un demi-myriamètre et jusqu'à un myriamètre, pour aller et retour :

A Paris.	4 00
Dans le ressort.	4 00

§ 3. Au delà d'un myriamètre, il sera alloué par chaque demi-myriamètre, sans distinction. 2 00

§ 4. Il sera taxé pour visa de chacun des actes qui y sont assujettis :

A Paris.	1 00
Dans le ressort.	0 75

§ 2. *Huissiers-audienciers des tribunaux de première instance.*

Art. 6. § 1er. Il est alloué aux huissiers audienciers des tribunaux de première instance :

§ 2. (Cod. de proc. civ., art. 694.) Pour la publication du cahier des charges :

A Paris.	1 00
Dans le ressort.	0 75

§ 3. (Art. 705, 706.) Lors de l'adjudication, y compris les frais de bougie que les huissiers disposeront et allumeront eux-mêmes :

A Paris.	5 00
Dans le ressort.	3 75

§ 4. Ce droit sera alloué à raison de chaque lot adjugé, quelle qu'en soit la composition, sans qu'il puisse être exigé sur un nombre de lots supérieur à six.

§ 5. Lorsque après l'ouverture des enchères, l'adjudication n'aura pas lieu, il

sera alloué aux huissiers, y compris les frais de bougie et quel que soit le nombre des lots :

A Paris 5 00
Dans le ressort. 3 75

Chap. II. — Avoués de première instance.

§ 1er. *Emoluments spéciaux à chaque nature de vente.*

Art. 7. *Saisie immobilière.*

§ 1er. Il est alloué aux avoués de première instance, pour chacune des vacations suivantes :

§ 2. (Cod. proc. civ., art. 678.) Vacation à faire transcrire la saisie immobilière et l'exploit de dénonciation ;

§ 3. (Art. 692.) Vacation pour se faire délivrer l'extrait des inscriptions.

§ 4. (Art. 692.) Vacation à l'examen de l'état d'inscription et pour préparer la sommation au vendeur de l'immeuble saisi.

§ 5. (Art. 693.) Vacation à la mention, aux hypothèques, de la notification prescrite par les art. 691 et 692 du Code de procédure civile.

§ 6. (Art 716.) Vacation à la mention sommaire du jugement d'adjudication en marge de la transcription de la saisie.

§ 7. (Art. 748.) Vacation à la mention sommaire du jugement de conversion en marge de la transcription de la saisie :

A Paris. 6 00
Dans le ressort. 4 50

§ 8. (Art. 695.) Pour la vacation à la publication, compris les dires qui pourront avoir lieu :

A Paris. 3 00
Dans le ressort. 2 45

§ 9. (Art. 720.) Pour l'acte de la dénonciation de la plus ample saisie au premier saisissant, à la requête du plus ample saisissant, avec sommation de se mettre en état :

A Paris. 3 00
Dans le ressort. 2 25

Pour la copie, le quart.

§ 10. (Art. 726.) Vacation pour déposer au greffe les titres justificatifs d'une demande en distraction d'objets immobiliers saisis :

A Paris. 3 00
Dans le ressort. 2 45

§ 11. (Art. 745.) Requête non grossoyée et non signifiée, sur le consentement de toutes les parties intéressées, pour demander, après saisie immobilière, que l'immeuble saisi soit vendu aux enchères pardevant notaire ou en justice ;

A chaque avoué signataire de la requête :

A Paris. 6 00
Dans le ressort. 4 50

Art. 8. *Surenchère sur aliénation volontaire.*

§ 1er. (Art. 832.) Requête pour faire commettre un huissier :

A Paris. 2 00
Dans le ressort. 1 50

§ 2. Vacation pour faire au greffe la soumission de la caution et déposer les titres justificatifs de sa solvabilité :

A Paris. 3 00
Dans le ressort. 2 25

§ 3. Vacation pour prendre communication des pièces justificatives de la solvabilité de la caution :

A Paris. 3 00
Dans le ressort. 2 25

Art. 9. *Vente de biens de mineurs.*

§ 1er. (Art. 954.) Requête à fin d'homologation de l'avis du conseil de famille pour aliéner les immeubles des mineurs :

A Paris. 7 50
Dans le ressort. 5 50

§ 2. (Art. 956.) Vacation à prendre communication de la minute du rapport des experts :

A Paris. 6 00
Dans le ressort. 4 50

§ 3. Requête pour demander l'entérinement du rapport :

A Paris. 7 50
Dans le ressort. 5 50

§ 4. Il sera alloué aux avoués, sans distinction de résidence, dans le cas où l'expertise n'aura pas lieu, à raison des soins et démarches nécessaires pour la fixation de la mise à prix. 25 00

§ 5. Sans préjudice du supplément de remise proportionnelle accordé par l'article 11 de la présente ordonnance.

§ 6. (Art. 954.) Vacation à prendre communication du cahier des charges, au cas de renvoi devant notaire ;

A Paris. 6 00
Dans le ressort. 4 50

§ 7. (Art. 963.) Requête pour obtenir l'autorisation de vendre au-dessous de la mise à prix :

A Paris. 7 50
Dans le ressort. 5 50

§ 8. Ces émoluments seront les mêmes lorsqu'il s'agira de vente d'immeubles dépendant d'une succession bénéficiaire, d'immeubles dotaux, ou provenant, soit d'une succession vacante, soit d'un débiteur failli, ou qui a fait cession.

Art. 10. *Partages et licitations.*

§ 1er. (Art. 969.) Requête à fin de remplacement du juge ou du notaire commis :

A Paris. 3 00
Dans le ressort. 2 25

§ 2. (Art. 971.) Vacation à prendre communication du procès-verbal d'expertise :

A Paris. 6 00
Dans le ressort. 4 50

§ 3. Acte de conclusions d'avoué à avoué pour demander l'entérinement du rapport :

A Paris. 7 50
Dans le ressort. 5 50

Pour chaque copie, le quart.

§ 4. Il sera alloué aux avoués, sans distinction de résidence, dans le cas où l'expertise n'aura pas lieu, à raison des soins et démarches nécessaires pour la fixation de la mise à prix en cas de vente, ou pour l'estimation et la composition des lots, en cas de partage en nature. . 25 00

§ 5. Sans préjudice du supplément de remise proportionnelle accordé par l'art. 11 de la présente ordonnance. Aucune remise proportionnelle ne sera due toutefois dans les cas de partage en nature.

§ 6. (Art. 973). Sommation de prendre communication du cahier des charges :

A Paris. 1 00
Dans le ressort. 0 75

Pour chaque copie, le quart.

§ 7. Vacation à prendre communication du cahier des charges, au greffe, pour chaque avoué colicitant ;

En l'étude du notaire, pour l'avoué poursuivant et pour chaque avoué colicitant :

A Paris 6 00
Dans le ressort. 4 50

§ 8. Acte de conclusions d'avoué à avoué pour obtenir l'autorisation de vendre au-dessous de la mise à prix :

A Paris. 7 50
Dans le ressort. 5 50

Pour chaque copie, le quart.

§ 2. *Emoluments communs aux différentes ventes.*

Art. 11. § 1er. (Code de proc. civ., art. 690.) Pour la grosse du cahier des charges, qui ne sera signifiée dans aucun cas, par rôle contenant vingt-cinq lignes à la page et douze syllabes à la ligne :

A Paris. 2 00
Dans le ressort. 1 50

§ 2. Vacation pour déposer au greffe le cahier des charges :

A Paris. 3 00
Dans le ressort. 2 45

§ 3. (Art. 696.) Pour l'extrait qui doit être inséré dans le journal désigné par les cours royales :

A Paris. 2 00
Dans le ressort. 1 50

§ 4. Il sera passé autant de droits à l'avoué qu'il y aura eu d'insertions prescrites par le Code.

§ 5. (Art. 697.) Pour obtenir l'ordonnance tendant à faire l'insertion extraordinaire :

A Paris. 2 00
Dans le ressort. 1 50

§ 6. Cette vacation ne sera allouée qu'autant que l'autorisation aura été obtenue.

§ 7. Pour faire faire l'insertion extraordinaire :

A Paris. 2 00
Dans le ressort. 1 50

§ 8. (Art. 698.) Pour faire légaliser la signature de l'imprimeur par le maire :

A Paris. 2 00
Dans le ressort. 1 50

§ 9. (Art. 699.) Pour l'extrait qui doit être imprimé et placardé, et qui servira d'original et ne pourra être grossoyé :

A Paris. 6 00
Dans le ressort. 4 50

§ 10. L'avoué poursuivant aura droit à cette allocation toutes les fois que de nouvelles appositions de placards auront été nécessaires.

§ 11. (Art. 702.) Vacation à l'adjudication :

A Paris. 15 00
Dans le ressort. 12 00

§ 12. Ce droit sera alloué à raison de chaque lot adjugé, quelle qu'en soit la composition, sans que ce droit puisse être exigé sur un nombre de lots supérieur à six.

§ 13. Néanmoins la somme provenant de la réunion de tous les droits alloués sera répartie également entre tous les adjudicataires, quel qu'en soit le nombre.

§ 14. Indépendamment des émoluments ci-dessus fixés, il sera alloué à l'avoué poursuivant, sur le prix des biens dont l'adjudication sera faite au-dessus de 2,000 fr., savoir : depuis 2,000 fr. jusqu'à 10,000 fr., 1 p. °/₀; sur la somme excédant 10,000 fr., jusqu'à 50,000 fr., 1/2 p. °/₀; sur la somme excédant 50,000 fr. jusqu'à 100,000 fr. 1/4 p. °/₀; et sur l'excédant de 100,000 fr. indéfiniment, 1/8 de 1 p. °/₀. En cas d'adjudication par lots de biens compris dans la même poursuite, en l'état où elle se trouvera lors de l'adjudication, la totalité du prix des lots sera réunie pour fixer le montant de la remise.

§ 15. Le montant de la remise sera calculé sur le prix de chaque lot, séparément, lorsque les lots seront composés d'immeubles distincts.

§ 16. Cette remise, lorsque le tribunal n'aura pas ordonné l'expertise dans les cas où elle est facultative, sera, depuis 2,000 jusqu'à 10,000 fr., de 1 1/2 p. 0/0; sur la somme excédant 10,000 jusqu'à 100,000 fr. de 1 p. 0/0; sur l'excédant de 100,000 fr. jusqu'à 300,000 fr., de 1/2 p. 0/0; et sur l'excédant de 300,000 fr. indéfiniment, de 1/4 p. 0/0.

§ 17. La remise proportionnelle sur le prix de l'adjudication sera divisée, en licitation, ainsi qu'il suit :

§ 18. Moitié appartiendra à l'avoué poursuivant;

§ 19. La seconde moitié sera partagée par égales portions entre tous les avoués qui ont occupé dans la licitation, y compris l'avoué poursuivant, qui aura sa part comme les autres dans cette seconde moitié.

§ 20. (Art. 703.) Vacation au jugement de remise :

A Paris. 6 00
Dans le ressort. 4 90

§ 21. (Art. 706.) Vacation pour enchérir :

A Paris. 7 50
Dans le ressort. 5 63

§ 22. (Art. 707.) Vacation pour enchérir et se rendre adjudicataire :

A Paris. 15 00
Dans le ressort. 11 25

§ 23. (Art. 707.) Vacation pour faire la déclaration de command :

A Paris. 6 00
Dans le ressort. 4 50

§ 24. Les vacations pour enchérir, ou pour les déclarations de command, sont à la charge de l'enchérisseur ou de l'adjudicataire.

ART. 12. § 1er. (Code de proc. civ., art. 708.) Vacation pour faire au greffe la surenchère du sixième au moins du prix principal de l'adjudication :

A Paris. 15 00
Dans le ressort. 11 25

§ 2. Pour acte de la dénonciation de la surenchère contenant à venir :

A Paris. 1 00
Dans le ressort. 0 75

Pour chaque copie, le quart.

§ 3. (Art. 734-964.) Vacation pour requérir le certificat du greffier ou du notaire, constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié de l'acquit des conditions exigibles de l'adjudication :

A Paris. 3 00
Dans le ressort. 2 25

§ 4. Les émoluments des avoués pour le dépôt de l'acte tenant lieu du cahier des charges, pour les extraits à placarder ou à insérer dans les journaux, pour enchérir, se rendre adjudicataire et faire la déclaration de command, par suite de la surenchère autorisée par l'art. 708, ou de la folle enchère, seront taxés comme il est dit dans l'art. 11 : le droit de remise proportionnelle sur l'excédant produit par la surenchère ou la folle enchère sera alloué à l'avoué qui les aura poursuivies.

§ 5. Les autres incidents des ventes judiciaires ne pourront donner lieu à d'autres et plus forts droits que ceux établis pour les matières sommaires.

ART. 13. Les copies de pièces, qui appartiendront à l'avoué, seront taxées à raison du rôle de vingt-cinq lignes à la page et de douze syllabes à la ligne.

A Paris. 0 30
Dans le ressort. 0 25

CHAP. III. — Des Notaires.

ART. 14. § 1er. Dans les cas où les tribunaux renverront des ventes d'immeu-

bles par-devant les notaires, ceux-ci auront droit, pour la grosse du cahier des charges, par rôle contenant vingt-cinq lignes à la page, et douze syllabes à la ligne,

A Paris	2 00
Dans le ressort	1 50

§ 2. Ils auront droit en outre sur le prix des biens vendus jusqu'à 10,000 fr., à 1 p. 0/0; sur la somme excédant 10,000 fr. jusqu'à 50,000 fr., à 1/2 p. 0/0; sur la somme excédant 50,000 fr. jusqu'à 100,000 fr., à 1/4 p. 0/0; et sur l'excédant de 100,000 fr. indéfiniment, à 1/8 de 1 p. 0/0. Moyennant les allocations ci-dessus, les notaires sont chargés de la rédaction du cahier des charges, de la réception des enchères et de l'adjudication; ils ne pourront rien exiger pour les minutes de leurs procès-verbaux d'adjudication.

§ 3. Les avoués restent chargés de l'accomplissement des autres actes de la procédure, ils auront droit aux émoluments fixés pour ces actes, et, lorsque l'expertise est facultative et n'aura pas été ordonnée, les avoués auront droit en outre à la différence entre la remise allouée pour ce cas par l'art. 11 de la présente ordonnance, et la remise fixée par le § 2e du présent article.

Chap. IV. — Des Experts.

Art. 15. § 1er. (Code de proc. civ., art. 955, 956.) Il sera taxé aux experts, par chaque vacation de trois heures, quand ils opèreront dans les lieux où ils sont domiciliés ou dans la distance de deux myriamètres; savoir : dans le département de la Seine,

Pour les artisans ou laboureurs	4 00
Pour les architectes et autres artistes	8 00

Dans les autres départements :

Aux artisans et laboureurs	3 00
Aux architectes et autres artistes	6 00

§ 2 Au delà de deux myriamètres, il sera alloué par chaque myriamètre, pour frais de voyage et nourriture, aux architectes et autres artistes, soit pour aller, soit pour revenir :

A ceux de Paris	6 00
A ceux des départements	4 50

§ 3. Il leur sera alloué pendant leur séjour, à la charge de faire quatre vacations par jour, savoir :

A ceux de Paris	32 00
A ceux des départements	24 00

§ 4. La taxe sera réduite dans le cas où le nombre des quatre vacations n'aurait pas été employé.

§ 5. S'il y a lieu à transport d'un laboureur au delà de deux myriamètres, il sera alloué 3 fr. par myriamètre pour aller et autant pour le retour, sans néanmoins qu'il puisse être rien alloué au delà de cinq myriamètres.

§ 6. Il sera encore alloué aux experts deux vacations, l'une pour leur prestation de serment, l'autre pour le dépôt de leur rapport, indépendamment de leurs frais de transport, s'ils sont domiciliés à plus de deux myriamètres de distance du lieu où siége le tribunal; il leur sera accordé par myriamètre, en ce cas, le cinquième de leur journée de campagne.

§ 7. Au moyen de cette taxe, les experts ne pourront rien réclamer, ni pour frais de voyage et de nourriture, ni pour s'être fait aider par des écrivains ou par des toiseurs et porte-chaînes, ni sous quelque autre prétexte que ce soit; ces frais, s'ils ont eu lieu, restant à leur charge.

§ 8. Le président, en procédant à la taxe de leurs vacations, en réduira le nombre, s'il lui paraît excessif.

Tit. III. — Dispositions pour les ressorts des autres Cours royales.

Art. 16. § 1er. Le tarif réglé par le titre précédent, pour le tribunal de première instance établi à Paris, sera commun aux tribunaux de première instance établis à Marseille, Lyon, Bordeaux et Rouen.

§ 2. Toutes les sommes portées en ce tarif seront réduites d'un dixième dans la taxe des frais et dépens pour les tribunaux de première instance établis dans les villes où siége une Cour royale, ou dans les villes dont la population excède 30,000 âmes.

§ 3. Dans tous les autres tribunaux de première instance, le tarif sera le même que celui qui est fixé pour les tribunaux du ressort de la Cour royale de Paris autres que celui qui est établi dans cette capitale.

§ 4. Néanmoins le droit fixe de 25 fr. établi par les art. 9 et 10 de la présente ordonnance, et les remises proportion-

nelles fixées par les art. 11 et 14, seront perçus dans tout le royaume, sans distinction de résidence.

§ 5. Les dispositions du chap. IV du titre précédent seront appliquées sans autre distinction, à raison de la résidence, que celle qui se trouve indiquée dans ce chapitre.

Tit. IV. — Dispositions générales.

Art. 17. § 1er. Tous actes et procédures relatifs aux incidents des ventes immobilières, et qui ne sont pas l'objet de dispositions spéciales dans la présente ordonnance seront taxés comme actes et procédures en matière sommaire, conformément à l'art. 718 du Code de proc. civ., et suivant les règles établies par le dernier paragraphe de l'art. 12 qui précède.

§ 2. Si, à l'occasion d'une procédure de vente judiciaire d'immeubles, il s'élève une contestation qui n'ait pas le caractère d'incident, et qui doive être considérée comme matière ordinaire, les actes relatifs à cette contestation seront taxés suivant les règles établies pour les procédures en matière ordinaire.

Art. 18. Dans tous les cahiers des charges, il est expressément défendu de stipuler au profit des officiers ministériels d'autres et plus grands droits que ceux énoncés au présent tarif. Toute stipulation, quelle qu'en soit la forme, sera nulle de droit.

Art. 19. § 1er. Outre les fixations ci-dessus, seront alloués les simples déboursés justifiés par pièces régulières.

§ 2. Le timbre des placards autorisés par les art. 699 et 700 du Code de proc. ne passera en taxe que sur un certificat délivré par le président de la chambre des avoués, constatant que le nombre des exemplaires a été vérifié par lui.

Art. 20. § 1er. Sont et demeurent abrogés les nos 11, 12, 13, 14 et 15 du tableau annexé au décret du 21 sept. 1810; les paragraphes 44, 45, 46, 47, 48, 49 de l'art. 29; les art. 47, 48, 49, 50 et 63; les paragraphes 14, 15, 16 et 17 de l'art. 78; les art. 153, 154, 155, 172, du premier décret du 16 fév. 1807; la disposition de l'art. 65 du même décret, relative à l'apposition des placards; le paragraphe 70 applicable à l'acte de signification du cahier des charges, le paragraphe de l'art. 75 applicable aux requêtes contenant demande ou réponse en entérinement du rapport des experts, le paragraphe de l'art. 76 applicable à la commission d'un huissier à l'effet de notifier la réquisition de mise aux enchères.

§ 2. Sont également abrogées les dispositions des art. 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, en tant qu'elles concernent les saisies immobilières, les surenchères sur aliénation volontaire, les ventes d'immeubles de mineurs, et de biens dotaux, dans le régime dotal; les ventes sur licitations, les ventes d'immeubles dépendant d'une succession bénéficiaire ou vacante, ou provenant d'un débiteur failli, ou qui a fait cession.

Art. 21. Notre garde des sceaux, ministre de la justice et des cultes, est chargé de l'exécution de la présente ordonnance, qui sera insérée au *Bulletin des Lois*.

Donné au palais de Saint-Cloud, le 10 octobre 1841.

LOUIS-PHILIPPE.

Par le Roi :

Le garde des sceaux,

N. Martin (du Nord).

FIN DE LA PREMIÈRE PARTIE.

Deuxième Partie.

TITRE XII.

De la Saisie immobilière (1).

Art. 673.—(N)—La saisie immobilière sera précédée d'un commandement à personne ou domicile; en tête de cet acte, il sera donné copie entière du titre en vertu duquel elle est faite. Ce commandement contiendra élection de domicile dans le lieu où siége le tribunal qui devra connaître de la saisie, si le créancier n'y demeure pas; il énoncera que, faute de paiement, il sera procédé à la saisie des immeubles du débiteur; l'huissier ne se fera pas assister de témoins; il fera dans le jour viser l'original par le maire du lieu où le commandement sera signifié.

Loi du 11 brumaire an VII, art. 1 et 2.—Code de procédure, texte ancien, 673.—Code civil 2166 à 2179, 2183 et suiv., 2193 et suiv., 2204 à 2217.—Loi du 14 novembre 1808, art. 1 à 5.—Lois du 21 mars 1831, art. 5; du 18 juillet 1837, art. 14.—Loi actuelle, 674, 715.—Tarif de 1841, art. 3, §2 et 3, et art. 5 et 13.—Exposé des motifs à la Chambre des Pairs, *suprà*, p. 5.—Rapport à la Chambre des Pairs, *suprà*, p. 12, à la Chambre des Députés, *suprà*, p. 60.—Conférence, *suprà*, p. 111.—Discussion à la Chambre des Pairs, *suprà*, p. 112; à la Chambre des Députés, *suprà*, p. 121.—Rapport de M. Pascalis, de 1838, à la commission du gouvernement, p. 17.—Rapports de M. Parant, le premier, à la commission, le second, à M. le garde des sceaux, pour lui rendre compte des travaux de la commission, p. 7 et 5.—Rapport de M. Isambert, au nom d'une commission nommée par la Cour de cassation, p. 13.

Questions traitées : Quelles sont les personnes qui peuvent poursuivre par voie de saisie immobilière? Contre qui et sur quels biens cette poursuite peut-elle être dirigée? *Q.* 2198.—*Subdivision de cette question*, § 1er. Quelles sont les personnes qui peuvent exercer la poursuite de saisie immobilière? p. 392. 1° Qui poursuit au nom des incapables? p. 393. 2° Qui peut poursuivre en vertu d'un titre cédé? p. 393. 3° Peut-on poursuivre par mandataire? p. 394. 4° Les créanciers d'une succession ayant titre exécutoire peuvent-ils exproprier les biens immeubles sans mettre l'héritier bénéficiaire en demeure de les vendre, ou même malgré les poursuites qu'il aurait commencées pour cela? p. 394. 5° L'étranger peut-il poursuivre sans caution une saisie immobilière en France? p. 394. § II. Contre quelles personnes peut-on exercer la poursuite de saisie immobilière? p. 395. 1° Condamnés? p. 395; 2° Mineurs et interdits? p. 395; 3° Femmes mariées? p. 397; 4° Faillis? p. 398; 5° Militaires en activité de service? p. 398; 6° Codébiteurs solidaires? p. 399; 7° Tiers détenteurs? p. 399; Lorsque l'immeuble saisi est entre les mains d'un tiers, contre lequel, de ce tiers ou du débiteur réel, faut-il diriger les poursuites? p. 399; La sommation faite par un créancier profite-t-elle à tous les autres? p. 401; L'art. 2183 du Code civil exige-t-il une sommation distincte de celle prescrite par l'art. 2169, en sorte qu'il faille, pour saisir l'immeuble sur le tiers détenteur d'abord une sommation, afin qu'il ait à purger, ensuite une autre sommation, à fin de payer ou de délaisser? p. 401. Est-il nécessaire que le commandement au débiteur originaire précède la sommation au tiers détenteur? p. 404; § III. Quels biens sont susceptibles d'expropriation forcée? p. 404; Les actions qui tendent à revendiquer un immeuble, en sont-elles susceptibles? p. 404; *Quid* de la jouissance emphytéotique? p. 406; Les immeubles déclarés insaisissables par le donateur ou le testateur et ceux qui ont été légués ou donnés pour aliments sont-ils insaisissables? p. 408. *Exceptions*, no I. 1° Est-ce la mise en vente seule ou bien la saisie elle-même qui est prohibée par cet article? p. 409; 2° S'il y avait indivision entre le créancier et le débiteur, le créancier pourrait-il sans partage préalable saisir et faire vendre la part du débiteur, en consentant à la vente simultanée de la sienne? p. 410; 3° L'art. 2205 est-il applicable aux biens possédés indivisément par des copropriétaires qui ne sont pas des cohéritiers? p. 410; 4° La nullité résultant de ce que la saisie d'un immeuble possédé par indivis a été poursuivie avant le partage peut-elle être proposée par le débiteur saisi? p. 411. No II. Le créancier est-il toujours obligé de discuter les biens hypothéqués, sauf à faire vendre les autres plus tard, s'il résulte de cette discussion

(1) Nous avons donné *suprà*, p. 111, le texte de l'art. 1er de la loi du 2 juin 1841, qui abroge les tit. XII et XIII du Code de procédure, et le décret du 2 fév. 1811, et qui les remplace par les articles nouveaux dont nous allons présenter le commentaire. Nous n'avons aucune observation à faire sur cet article premier.

que les premiers sont insuffisants? p. 411. N° III. Comment poursuit-on la vente forcée d'immeubles situés dans divers arrondissements. p. 412. N° IV. Application de l'art. 2212 du Code civil? p. 412. § IV. Pour quelles créances et en vertu de quels titres peut-on procéder à la saisie immobilière? p. 413. N° I. *Créances*. 1° Lorsque la créance, quoique certaine, quant à sa quotité, n'est pas liquidée en argent, le poursuivant peut-il continuer la procédure jusqu'à la vente, sans que la liquidation soit faite, ou bien doit-il s'arrêter immédiatement après la saisie? p. 413; 2° Comment doit être faite l'appréciation en argent d'une dette qui se trouve liquidée en denrées? p. 413; 3° Une obligation constituée en assignats est-elle aujourd'hui dans la classe des dettes non liquidées ou seulement des dettes à évaluer en argent? p. 413. 4° La créance résultant d'une condamnation aux dépens peut-elle être considérée comme liquide? p. 413; 5° La prétention qu'élèverait le débiteur d'avoir payé des à-compte rendrait-elle la créance non liquide? p. 414; 6° Si l'on poursuit pour le paiement d'un capital non encore exigible et pour deux années d'intérêts échus, y a-t-il nullité? p. 414; 7° La faillite du débiteur rend-elle la dette exigible jusqu'à autoriser la poursuite en saisie immobilière avant l'échéance du terme? p. 415. N° II. *Titres*. 1° Titres authentiques et exécutoires, p. 415; 2° Jugements contradictoires, p. 416; 3° Jugements par défaut, p. 416; 4° Titres valables au fond, p. 417. § V. Quel est le tribunal qui doit connaître de la saisie? p. 417. — L'art. 111 du Code civil, qui permet de faire au domicile élu pour l'exécution d'un acte les significations, demandes et poursuites relatives à cet acte, s'applique-t-il au cas de saisie immobilière? *Q.* 2199.—Où doivent être remises les significations faites à la requête du créancier, postérieurement au commandement? 2199 *bis*.—Le commandement peut-il être signifié à la personne du débiteur trouvée hors de son domicile? *Q.* 2199 *ter*. — Le commandement fait à l'héritier du débiteur sans lui avoir fait signifier le titre huit jours auparavant est-il nul? *Q.* 2200.—Si déjà le titre en vertu duquel la saisie est faite avait été notifié, serait-on dispensé d'en donner copie dans le commandement? *Q.* 2200 *bis*.—Si la saisie est faite en vertu d'un jugement, doit-on donner copie des titres sur lesquels il est intervenu? En général, à quoi s'étend l'obligation de notifier les titres? *Q.* 2201. — Le cessionnaire d'un titre exécutoire doit-il donner copie entière, non-seulement du titre originaire de la créance, mais encore de l'acte de cession et de la signification de cet acte au débiteur? *Q.* 2202. — La sommation au tiers détenteur doit-elle, comme le commandement au débiteur originaire, contenir, à peine de nullité, copie des titres du saisissant? *Q.* 2203.—De ce que l'art. 673 exige que la copie du titre soit entière, résulte-t-il, par exemple, que l'omission de la formule exécutoire qui termine le titre opère la nullité du commandement? *Quid* des omissions d'un autre genre? *Q.* 2204. — Quels sont les effets de l'élection du domicile que le saisissant doit faire dans le commandement? *Q.* 2205.—Le commandement ou la sommation doivent-ils contenir la désignation des immeubles dont le créancier entend provoquer la vente? *Q.* 2206. — Quel est le fonctionnaire qui doit viser l'original du commandement, si le maire ou l'adjoint est absent? *Q.* 2207. — Si le maire, l'adjoint et tous les conseillers municipaux sont empêchés ou refusent de donner le visa, comment procédera-t-on? *Q.* 2208.—L'huissier doit-il constater l'absence ou l'empêchement des fonctionnaires hiérarchiquement supérieurs à celui dont il requiert et obtient le visa, soit pour le commandement, soit pour le procès-verbal de saisie? *Q.* 2209.—Que faut-il entendre par ces mots *dans le jour*? Est-ce avant la fin du jour où l'exploit est signifié, ou bien dans les vingt-quatre heures que le visa doit être donné? *Q.* 2210. — Le visa du maire doit-il être porté ou mentionné sur la copie du commandement? *Q.* 2211.—Le visa peut-il être donné par le maire qui est lui-même le débiteur ou le parent du débiteur? *Q.* 2212. — Le commandement est-il assujetti aux formalités ordinaires des exploits? *Q.* 2213. —Un commandement peut-il être annulé sur le motif qu'il a été fait pour une somme excédant celle qui est réellement due? *Q.* 2214. —A quelle époque le débiteur peut-il demander la nullité du commandement? *Q.* 2215. Celui qui se prétend propriétaire des immeubles menacés de saisie par un commandement fait à un précédent propriétaire, peut-il former opposition à ce commandement? 2215 *bis*.— L'huissier est-il responsable des nullités qu'il commet dans la signification du commandement, dans la rédaction du procès-verbal et en général dans tous les actes de la poursuite? *Q.* 2216.

CCCCXCI. † Un commandement doit précéder toute procédure en expropriation, quelle que soit la nature des biens qu'elle a pour objet; mais à raison de l'importance de la saisie immobilière, le législateur a exigé, pour celui qui est notifié dans la vue d'exercer cette voie d'exécution, des formalités plus étendues que celles qu'il a prescrites à l'égard des saisies mobilières. Par exemple, la copie du titre doit être donnée en tête du commandement quand même elle l'aurait déjà été, tandis que, pour la saisie-exécution, l'on n'est pas tenu de cette notification si elle a déjà eu lieu. On a considéré qu'une première copie a pu s'égarer ou s'oublier. Ainsi, encore, le commandement doit énoncer que, faute de paiement, il sera procédé à la saisie des immeubles du débiteur, énonciation qui n'est point exigée pour les meubles, parce que leur conservation est moins importante. Enfin l'huissier doit faire viser l'original du commandement par le maire du lieu où le commandement est signifié; précaution que la loi n'a pas prise pour les saisies mobilières, parce qu'elles l'intéressent moins. CARR.

La nouvelle rédaction de l'art. 673 apporte à la précédente trois modifications.

1° Elle ne désigne plus l'adjoint, à défaut du maire, pour donner le *visa*. Les règles ordinaires sur la hiérarchie des pouvoirs municipaux doivent être appliquées en cette matière : c'est ce que nous avions demandé en 1829, dans notre *Code de la Saisie immobilière*, p. 614. *V.* l'exposé des motifs (*suprà*, p. 5), le rapport de M. PERSIL (*suprà*, p. 13), celui de M. PASCALIS (*suprà*, p. 60) et *infrà*, notre *Quest.* 2207.

2° Ce n'est plus le maire du domicile du débiteur, mais le maire du lieu où le commandement est signifié, qui doit donner le *visa*. V. *infrà* notre *Quest.* 2199 *ter*.

3° Il ne doit plus être remis copie du commandement au fonctionnaire qui donne le *visa*. Cette formalité augmentait les frais sans ajouter à la garantie recherchée. *V.* le rapport de M. PERSIL (*suprà*, p. 13).

A l'exemple de M. Carré, nous avons examiné sous le n° 2198 les questions de droit civil qui nous paraissent devoir être le préliminaire indispensable de tout traité de saisie immobilière.

2198. † *Quelles sont les personnes qui peuvent poursuivre par voie de saisie immobilière ? Contre qui et sur quels biens cette poursuite peut-elle être dirigée ?*

Ces questions se décident par les principes que le Code civil renferme, aux titres de l'Expropriation forcée et de la Distinction des biens : nous serions donc dispensé de nous en occuper, s'il n'était pas nécessaire, pour l'intelligence des dispositions du Code de procédure concernant la saisie immobilière, de poser quelques notions générales auxquelles ces dispositions se rattachent d'une manière plus ou moins directe.

Nous réduirons cet exposé aux propositions suivantes, dont on trouvera le développement au *Nouv. Répert.*, v° *Saisie immob.*, t. 11, §§ 1, 2 et 3, p. 635 (1).

1° Les biens immeubles d'un débiteur et leurs accessoires sont affectés au paiement de ses dettes, de même que ses meubles, pourvu seulement que l'on ait traité avec une personne capable d'aliéner (2) ;

2° En conséquence, toute personne qui a un titre exécutoire à elle consenti, ou dans lequel elle est subrogée légalement ou conventionnellement, peut, à défaut de paiement, et lors même qu'elle n'aurait pas d'hypothèque, poursuivre la saisie immobilière, afin de parvenir à l'expropriation forcée des immeubles de son débiteur. (*V.* C. civ., liv. 3, tit. 19 ; arrêt de la Cour de Liége du 28 nov. 1808.)

3° Celui qui n'a point d'hypothèque peut les faire saisir et vendre indistinctement, à son choix, à la différence du créancier qui, ayant hypothèque spéciale sur l'un d'eux, ne peut saisir les autres que pour insuffisance de celui-ci ;

4° Mais les créanciers hypothécaires ont seuls le droit de suite, c'est-à-dire celui de faire saisir et vendre, sur le tiers possesseur, l'immeuble qui a été hypothéqué à leur créance, et que leur débiteur aurait depuis aliéné ;

5° Les mêmes créanciers sont en outre préférés sur le produit de la vente

(1) L'article *Saisie immobilière*, inséré au *Nouv. Repert.*, a été rédigé par M. Tarrible ; c'est encore à lui qu'appartiennent les articles du même ouvrage ayant pour titres *Expropriation*, *Inscriptions*, *Priviléges*, *Tiers détenteur* et *Transcription*

(2) Ainsi, les bestiaux donnés à cheptel les porcs, semences, fourrages, pailles et engrais, seraient réputés compris dans l'adjudication du domicile saisi dont ils dépendent, encore que le procès-verbal de saisie, le cahier des charges et même le jugement, n'en fissent nulle mention. (Riom, 30 août 1820, *S.* 23.2.20.) [*V.* notre art. 675.]

aux simples créanciers cédulaires; ils viennent entre eux, non par contribution ou concurrence, mais suivant leur ordre et la priorité de leurs inscriptions;

6° Pour que l'expropriation puisse avoir lieu, il faut que la personne contre laquelle on la provoque ait, soit l'entière propriété, soit l'usufruit de la chose, soit la nue propriété.

Dans le premier cas, l'expropriation est entière; dans le second, elle ne frappe que sur l'usufruit, et dans le troisième, elle n'atteint que la nue propriété;

7° L'action en expropriation est, pour le créancier, un droit propre en vertu duquel il la poursuit, soit que les biens fassent partie d'une succession vacante ou acceptée sous bénéfice d'inventaire : il a exercé son droit en cette circonstance, comme si le débiteur était vivant, de même qu'il l'exerce contre le mineur, l'interdit ou le failli, et la femme mariée. La loi n'admet aucune exception, et si, pour la vente des biens de mineurs, interdits, de succession vacante ou bénéficiaire, elle prescrit des formalités particulières, c'est pour le cas où la vente est requise et se fait au nom du propriétaire lui-même, tant pour son propre intérêt, que pour celui des autres personnes qui viennent réclamer des droits. Ainsi, l'on suit dans les autres cas toutes les formalités prescrites pour la saisie immobilière, qui, en tout état de cause, peut être formée sur les biens; savoir : contre le tuteur ou le curateur, s'il s'agit d'immeubles appartenant au mineur ou à l'interdit (art. 450 et 812, 813); contre les agents ou syndics, en cas de faillite (C. comm., art. 571 et 572); contre l'héritier bénéficiaire (arg. du C. civ., art. 797, 798; C. proc., art. 996); contre un curateur nommé *ad hoc*, à requête du président, s'il y a eu cession de biens; contre le curateur à une succession vacante; contre le mari, s'il s'agit des propres de sa femme. (V. *Nouv. Répert.*, v° *Saisie immobilière*, § 2.) Quant aux militaires en activité de service, ils ne peuvent être expropriés. (Loi du 6 brum. an V, art. 4; Cass., 29 janv. et 30 avril 1811.)

8° l'expropriation forcée est une voie d'exécution des plus rigoureuses, puisqu'elle dépouille le débiteur de ses biens les plus précieux, de ceux qui étaient pour lui une ressource perpétuelle.

De là la défense de l'employer contre les biens que possèdent divisément des mineurs ou des interdits pour démence ou fureur, sinon pour insuffisance et après discussion de leur mobilier.

De là la faculté donnée au juge de suspendre les poursuites commencées, si le débiteur offre à son créancier une délégation sur des biens libres, pour payer dans l'espace d'une année.

De là, enfin, les formalités et les délais presque toujours de rigueur, auxquels le législateur a soumis la saisie immobilière, soit afin de ménager au débiteur quelque temps pour trouver des ressources, soit afin de donner à la vente assez de publicité pour qu'elle lui procure du moins la plus grande libération possible. CARR.

Pour résumer en aussi peu de mots que possible les notions générales de droit qui doivent naturellement servir d'introduction à un traité de la Saisie immobilière, nous devons diviser notre matière en quatre paragraphes :

§ I. *Quelles sont les personnes qui peuvent exercer cette poursuite?* § I. *Contre quelles personnes on peut l'exercer?* § III. *Sur quels biens?* § IV. *En vertu de quelles créances et de quels titres?* § V. *Devant quel tribunal?*

§ I. *Quelles sont les personnes qui peuvent exercer la poursuite de saisie immobilière?*

Tous les biens du débiteur étant le gage commun de ses créanciers, il est de

règle générale que la voie de la saisie immobilière est ouverte, comme toute autre, à tous les créanciers, à moins qu'ils n'en soient déclarés incapables par quelque disposition spéciale, ou que du moins leur poursuite ne soit subordonnée à l'accomplissement de quelque condition.

Aussi ne peut-on pas dire que le créancier inscrit sur un immeuble n'a pas le droit d'en poursuivre l'expropriation, même contre le tiers détenteur, parce qu'il serait certain que le résultat de l'ordre ne lui ferait pas obtenir une collocation utile; Rouen, 10 fév. 1818 (*J. Av.* t. 20, p. 509). Nous blâmons un arrêt de la Cour de Limoges du 28 avril 1818 (*J. Av.* t. 20, p. 189), qui a décidé le contraire. Et nous sommes d'accord avec M. DALLOZ, t. 11, p. 676, n° 2.

Le trésor peut, comme tout créancier, poursuivre son redevable par voie de saisie immobilière; le privilége dont il jouit n'exclut pas cette voie, Cass. 23 mars 1820 (*J. Av.* t. 20, p. 556). Il en est de même de l'Université, aux termes d'un décret du 12 sept. 1811.

Mais le mari ne peut, pendant la communauté, faire saisir les immeubles de sa femme; Paris, 1er août 1820 (*J. Av.* t. 20, p. 561).

Une saisie immobilière peut être pratiquée à la requête de deux créanciers à titres différents, pourvu qu'il n'y ait qu'un seul procès-verbal et une procédure unique; aucun texte ne prohibe les poursuites collectives; Bordeaux, 19 nov. 1839 (*J. Av.* t. 59, p. 714).

1° *Qui poursuit au nom des incapables ?*

Le tuteur peut engager une poursuite en expropriation forcée contre le débiteur de son pupille, sans l'autorisation du conseil de famille; car il ne s'agit que d'opérer le recouvrement d'une créance mobilière; Bruxelles, 12 nov. 1806 (*J. Av.* t. 20, p. 88). C'est l'avis de MM. DALLOZ, t. 11, p. 677, n° 3; PAIGNON, t. 1, p. 44, et PERSIL fils, *Comment.*, t. 1, p. 48, n° 57. Pareillement les communes et les établissements publics peuvent, disent avec raison MM. LACHAIZE, t. 1, p. 65, nos 53 et suiv., et PAIGNON, t. 1, p. 44, § 1, intenter cette poursuite sans autorisation. Mais s'il survient une opposition qui change la procédure en une véritable contestation, l'autorisation leur devient nécessaire.

La femme qui poursuit conjointement avec son mari n'a pas besoin de l'autorisation de celui ci; la communauté de procédure est pour elle une autorisation implicite; Paris, 6 nov. 1815. (*J. Av.*, t. 20, p. 452.)

Il a même été jugé que, pour ramener à exécution, par voie de saisie immobilière, un jugement qu'elle avait obtenu à la suite d'une instance pour laquelle elle avait été autorisée par justice, elle n'a pas besoin d'une nouvelle autorisation, et que d'ailleurs le saisi ne pourrait, en vertu de l'art. 217, C. civ., en invoquer le défaut, comme moyen de nullité; Poitiers, 10 juin, 1823. (*J. Av.*, t. 25, p. 199).

Au reste la femme ne peut agir elle-même que lorsqu'elle est séparée de biens, ou qu'il s'agit de ses créances paraphernales; dans tout autre cas la poursuite appartient exclusivement à son mari, ainsi que le font observer MM. PAIGNON, t. 1, p. 44, § 1, et PERSIL fils, *Comm.*, t. 1, p. 48 et 49, nos 59 et 60.

Un syndic peut poursuivre contre le débiteur du failli sans se faire autoriser par le commissaire; du moins, cette autorisation n'étant requise que dans l'intérêt de la masse, le débiteur ne peut pas se plaindre qu'elle n'ait pas été demandée; Besançon, 14 août 1811 (*J. Av.*, t. 20, p. 257). Art. 492 de l'ancien, 485 du nouveau Code de commerce.

2° *Qui peut poursuivre en vertu d'un titre cédé ?*

La cession consentie à un tiers par le créancier originaire n'empêche pas celui-ci de continuer ses poursuites en saisie immobilière, tant qu'il n'a pas

été dessaisi par la notification du transport au débiteur; Besançon, 17 déc. 1808 (*J. Av.*, t. 3, p. 195).

Le créancier peut aussi poursuivre la saisie immobilière en vertu d'un titre authentique où il n'a pas été partie, mais qui contient délégation à son profit; Nîmes, 25 août 1812 (*J. Av.*, t. 20, p. 100, 3e esp.).

3° *Peut-on poursuivre par mandataire?*

Si le créancier veut, en cette matière, agir par mandataire, il faut que la procuration donnée à son mandant contienne spécialement pouvoir de saisir immobilièrement; un mandat général de gérer les affaires et de faire opérer tous remboursements ne pourrait suffire, puisqu'il ne suffit pas même à l'huissier porteur de pièces d'après l'art. 556; Colmar, 5 mars 1832 (*J. Av.*, 45, p. 512).

Cependant la Cour de Bruxelles a décidé, le 18 nov. 1815 (*J. P.*, 3e éd. t. 13, p. 119), que le pouvoir donné par le testateur à son exécuteur testamentaire, de remplacer le défunt et de soutenir tous procès que la direction de ses affaires pourrait occasionner, l'autorise suffisamment à intenter une saisie immobilière contre les débiteurs de la succession. Cette décision nous paraît un peu hasardée.

4° *Les créanciers d'une succession, ayant titre exécutoire peuvent-ils exproprier les biens immeubles sans mettre l'héritier bénéficiaire en demeure de le faire, ou même malgré les poursuites qu'il aurait commencées pour cela.*

Sous l'art. 987, *Quest.* 3219, M. Carré a résolu cette question pour l'affirmative en se fondant sur un arrêt de la Cour de cass. du 29 oct. 1807 (*J. Av.* t. 20, p. 34).

La Cour de Paris a jugé différemment, les 4 fruct. an XII (*J. Av.*, t. 20, p. 31), et 20 sept. 1821 (*J. Av.*, t. 23, p. 306).

Mais elle est revenue sur sa jurisprudence le 21 fév. 1825 (*J. Av.*, t. 31, p. 277). Et aujourd'hui, celle de la Cour de cassation est généralement adoptée; Bourges, 15 mars 1822, et Toulouse, 17 août 1822 (*J. Av.*, t. 24, p. 80 et 273); Cass., 8 déc. 1814 (*J. Av.*, t. 21, p. 309), et 23 juillet 1833 (*J. Av.*, t. 45, p. 575; DEVILL., 1833.1.621).

En effet, ne serait-ce pas un inconvénient bien grave de paralyser ou de suspendre l'exécution d'un titre, sur la foi duquel le créancier a contracté, de le livrer à toutes les lenteurs d'une procédure nécessitée par l'acceptation d'une succession sous bénéfice d'inventaire, et de l'exposer lui-même par ces retards multipliés aux poursuites résultant de l'exécution de ses engagements.

Au reste, l'art. 677 du projet de la commission du gouvernement (*suprà*, p. 111), avait voulu trancher la question autrement, et disposer que si, au jour du procès-verbal de saisie immobilière, il existait une demande tendante à faire autoriser l'aliénation des immeubles saisis dans l'un des cas déterminés par la loi pour les ventes judiciaires, autres que les licitations, il serait sursis à la continuation des poursuites en expropriation pendant un délai que le tribunal arbitrerait.

Ainsi il serait résulté de cette disposition que la saisie immobilière commencée avant toute autre vente judiciaire aurait été préférée à cette dernière, que, commencée après, elle n'aurait pas été continuée.

Mais le projet de cette commission n'a point été pris en considération par le législateur, qui, par là, est censé avoir voulu approuver la jurisprudence désormais parfaitement assise que nous venons de rapporter.

5° *L'étranger peut-il poursuivre, sans caution, une saisie immobilière en France?*

Oui, ainsi que nous l'avons expliqué sous l'art. 166, *Quest.*, 698. Et c'est l'avis de M. PAIGNON, t. 1, p. 45, § 1.

§ II. ***Contre quelles personnes peut-on exercer la poursuite de saisie immobilière ?***

Il est clair que la poursuite ne peut être dirigée que contre celui qui est débiteur du poursuivant, Rennes, 12 fév. 1810 (*J. Av.*, t. 20, p. 510), ou tiers détenteur de l'immeuble hypothéqué à la dette.

D'où il suit qu'elle serait nulle si elle était dirigée contre les héritiers du débiteur qui auraient répudié la succession ; Nîmes, 8 nov. 1827 (*J. P.*, 3ᵉ édit., t. 21, p. 848).

Mais elle ne le serait pas pour avoir été continuée sous le nom du débiteur décédé, pendant le cours des poursuites, si le décès n'avait pas été notifié au poursuivant; Cass., 23 ventôse an XI (*J. Av.*, t. 20, p. 11).

La saisie immobilière ne peut être dirigée contre le débiteur qui a été dépouillé de la propriété de l'immeuble ; elle n'aurait point de but et ne pourrait produire de résultat ; et cependant la Cour de Paris a validé, le 13 oct. 1813 (*J. Av.*, t. 20, p. 413), celle qu'on avait poursuivie contre le donataire, personnellement obligé, mais renonçant à la donation. Cela vient de ce que la renonciation était attaquée, et que, jusqu'au jugement du procès, le donataire était censé détenir.

Les qualités de condamné, de mineur, de femme mariée, de failli, de militaire en activité de service, de solidaires, etc., qui se rencontrent dans la personne des débiteurs, ont, en outre, donné lieu à un grand nombre de décisions judiciaires.

1° ***Condamnés.*** On ne peut, à peine de nullité, signifier un commandement à un individu en état de mort civile; il faut lui faire nommer un curateur; Nîmes, 6 juillet 1812 (*J. Av.*, t. 20, p. 100); mais celui qui n'est que contumace a capacité pour le recevoir; Cass., 10 nivôse an XIV (*J. Av.*, t. 20, p. 75). C'est l'avis de M. DALLOZ, t. 11, p. 678, n° 2, et de M. DEVILLENEUVE, qui, en rapportant cet arrêt dans sa *Coll. nouv.* (vol. 2.1.197), s'appuie sur un avis du cons. d'Etat du 20 sept. 1809, et sur l'opinion de M. MERLIN, *Répert.*, vᵒ *Contumace*, § 1ᵉʳ, n° 1. D'ailleurs, l'exception de discussion de leur mobilier n'appartient pas aux individus frappés d'interdiction pour crime, comme l'indiquent MM. THOMINE DESMAZURES, t. 2, p. 196, et PERSIL fils, *Comment.*, t. 1, p. 22, n° 17.

2° ***Mineurs et interdits.*** Aux termes de l'art. 2206 du Code civil, leurs immeubles ne peuvent être mis en vente avant la discussion de leur mobilier.

Par ce mot *mobilier*, on doit entendre non-seulement les meubles meublants, mais encore tous les objets réputés meubles par la loi ; Bordeaux, 20 janv. 1812 (*J. Av.*, t. 20, p. 350); mais il n'est pas nécessaire que la discussion du mobilier ait effectivement lieu par voie d'exécution, lorsqu'une délibération du conseil de famille, ou une déclaration du tuteur constate son insuffisance; Paris, 2 août 1814 (*J. Av.*, t. 20, p. 421). On a prétendu que la vente des immeubles du mineur doit être précédée de la discussion de son mobilier, et que la procédure de saisie immobilière peut se poursuivre jusqu'à la vente exclusivement sans que la formalité soit remplie, et sans qu'il y ait nullité pour cela ; Gênes, 28 juillet 1812 (*J. Av.*, t. 20, p. 373).

Mais M. Carré, dans sa *Quest.* 2221, condamnait, avec raison, cette décision en ces termes :

† L'art. 2206 du Code civil dit que les immeubles du mineur ne peuvent être *mis en vente* avant la discussion du mobilier. Ainsi, dit M. PIGEAU, p. 201, l'on peut saisir, sauf à ne mettre en vente qu'après cette discussion. Mais M. BERRIAT SAINT-PRIX, p. 573, aux notes, 1ʳᵉ observ., remarque avec raison que les expressions de l'art. 2206, d'où M. Pigeau tire cette induction, ne

paraissent avoir été employées que parce que, à l'époque où le Code civil fut décrété, et jusqu'à la publication du Code de procédure, la saisie était en même temps une *mise en vente*, puisqu'il résultait de la simple apposition des affiches où l'on annonçait la vente. (*V.* loi du 11 brum. an VII, art. 5.) Ce qui le prouve, ajoute-t-il, c'est que l'art. 2205 les emploie aussi pour défendre l'exécution avant de partager les biens possédés par indivis, et néanmoins M. PIGEAU lui-même, p. 122, n° 4, et 200, n° 6, décide que ces biens ne peuvent être saisis tant qu'ils ne sont pas partagés. Or, il y aurait même raison de décider dans les deux cas, puisque la loi se sert des mêmes termes, en disposant relativement à l'une et à l'autre.

Nous pensons donc que la discussion du mobilier d'un mineur doit, ainsi que le partage des biens indivis, précéder la saisie immobilière et le commandement dont elle est la suite. C'est aussi ce que dit, en termes formels, M. le tribun Grenier, dans son rapport sur le titre que nous expliquons. — (*V.* édit. de F. Didot, p. 270.) CARR.

L'avis de M. CARRÉ, que nous partageons, est adopté par MM. DALLOZ, t. 11, p. 674, n° 12; DEVILLENEUVE, note sur l'arrêt de Gênes du 28 juil. 1812 (*Collect. nouv.*, 4.2.165), et PERSIL fils, *Comment.*, t. 1, p. 23, n° 18.

La commission du gouvernement avait proposé de le traduire en loi, dans son art. 677 (V. *suprà*, p. 110, not.*).

Pour satisfaire au vœu de l'art. 2206 du Code civil, le créancier doit, avant de poursuivre les immeubles, sommer le tuteur de lui déclarer quels sont les biens appartenant à son pupille qui sont susceptibles d'être discutés. Si le tuteur ne fait pas cette déclaration dans un délai raisonnable, le créancier peut passer outre, à moins qu'il n'ait d'autres moyens de connaître la fortune mobilière du mineur. C'est la marche qu'indiquent tous les auteurs et notamment MM. THOMINE DESMAZURES, t. 2, p. 196, et PERSIL fils, *Comment.*, t. 1, p. 27, n° 22.

Au reste, c'est au mineur qui propose l'exception, à prouver que son mobilier eût été suffisant à payer la dette, d'après M. THOMINE DESMAZURES, t. 2, p. 197, dont nous partageons l'avis.

Cet auteur demande si l'exception peut être opposée en tout état de cause. L'art. 728 de la loi nouvelle a résolu cette question, autrefois controversée. Il assigne une époque de la procédure après laquelle ne peut être proposé aucun moyen de nullité, tant en la forme qu'*au fond;* celui dont nous parlons est donc compris dans la disposition, comme le fait observer M. PERSIL fils, *Comment.*, t. 1er, p. 25, n° 20. Le même auteur blâme, avec raison, l'avis de M. THOMINES DESMAZURES, qui accorde au mineur la voie de la requête civile, quand son tuteur n'a pas proposé l'exception de la discussion; évidemment ce n'est pas là un cas de requête civile, il y a seulement lieu à dommages intérêts contre le tuteur. Néanmoins nous pensons (*V.* nos questions sur l'art. 728) que le mineur peut alors demander au juge un sursis. Ce vice de forme lui offre deux exceptions : la demande en nullité jusqu'à la publication, et la demande en sursis à dater de l'accomplissement de cette formalité.

L'art. 2207 contient deux exceptions au principe de la discussion du mobilier, consacré par l'art. 2206.

Le tuteur n'a pas besoin de l'autorisation du conseil de famille pour défendre à l'expropriation forcée dirigée contre son pupille, cette autorisation ne lui étant nécessaire que pour agir en demandant; Paris, 19 prair. an XII (*J. Av.*, t. 20, p. 29); c'est aussi l'avis de MM. PERSIL père, *Quest.*, t. 2, p. 308, et DALLOZ, t. 11, p. 678, n° 3; DEVILL., sur l'arrêt précité (*Collect. nouv.*, 1.2.199).

Aucune des formalités prescrites par le titre VI du liv. 2 du Cod. de proc. civ. pour l'aliénation des biens de mineurs, n'est d'ailleurs requise pour parvenir à l'expropriation forcée, cette dernière procédure étant entourée de formes pro-

tectrices qui compensent bien celles que nous venons de rappeler; Paris 7 août 1811 (*J. Av.*, t. 20, p. 331).

3° *Femme mariée.* L'art. 2208 du Code civ. contient les principes à l'égard de ce genre de débiteur. Voici comment la jurisprudence les a interprétés.

La saisie d'un immeuble dépendant de la communauté doit être poursuivie contre le mari seul, quoique la femme soit personnellement obligée à la dette; mais il n'y a pas nullité si on appelle aussi la femme; sa présence étant surabondante, ne vicie pas la procédure, alors même qu'elle ne serait pas autorisée, seulement les frais peuvent être mis à la charge du poursuivant qui les expose mal à propos; Limoges, 31 juin 1816 (*J. Av.*, t. 20, p. 467); Paris, 13 prair. an XI (*J. Av.*, t. 20, p. 16); Cass., 4 mai 1825 (*J. Av.*, t. 30, p. 145); *Sic.* DEVILL. sur l'arrêt précité de l'an XI (*Collect. nouv.*, 1.2.140).

Lorsqu'il s'agit des biens propres de la femme, la poursuite doit être dirigée contre le mari et la femme simultanément, afin que la présence du premier tienne lieu d'autorisation à la seconde; Colmar, 2 déc. 1806 (*J. Av.*, t. 20, p. 89); Cass. 18 nov. 1828 (*J. Av.*, t. 36, p. 239).

La Cour de Bordeaux a néanmoins jugé, le 5 août 1829 (*J. Av.*, t. 39, p. 210), DEVILL. 1831, 2.685), que la poursuite pouvait être valablement continuée jusqu'à l'adjudication exclusivement, sans que la femme fût autorisée; elle s'est fondée sur ce que l'autorisation ne serait nécessaire que pour comparaître en justice. Mais la femme peut avoir besoin de comparaître en justice avant l'adjudication, ne fût-ce que pour proposer ses moyens de nullité. N'est-il donc pas de l'intérêt et du devoir de celui qui la poursuit de la faire pourvoir d'une autorisation pour cette éventualité.

Par corrélation avec ce que nous avons dit au § 1er de l'autorisation de la femme poursuivante, on pourrait ajouter ici que, si elle est poursuivie, pour l'exécution d'un jugement rendu contre elle avec l'autorisation de son mari, une nouvelle autorisation pour l'exécution ne semble pas utile; Toulouse, 27 déc. 1809 (*J. Av.*, t. 20, p. 229). Cependant comme par la saisie qu'elle subit, les intérêts de la femme sont compromis et que c'est pour le salut de ces intérêts que l'autorisation est ordinairement requise, nous déciderions autrement.

Dans la consultation qu'on va lire, M. Carré a tracé la marche à suivre pour saisir les biens propres d'une femme dont le mari a été condamné aux travaux forcés à temps :

† L'art. 2208 dispose que l'expropriation des immeubles de la femme qui ne sont point entrés en communauté, se poursuit contre le mari et la femme, laquelle, au refus du mari de procéder avec elle ou si le mari est mineur, peut être autorisée en justice.

Ainsi nulle difficulté pour le cas de minorité du mari; on n'a pas besoin de le faire représenter par un tuteur pour donner ou refuser son autorisation, on se borne, avant d'entamer les poursuites, à assigner sa femme pour se voir déclarer autorisée à défendre.

Il s'agit de savoir si cette disposition de l'art. 2202 doit s'appliquer au cas où le mari est interdit, soit judiciairement soit légalement.

Or, le soussigné ne pense pas qu'il soit possible de révoquer l'affirmative en doute. Et d'abord l'interdit est assimilé au mineur; ensuite l'art. 221 du C. civ. prévoyant le cas où le mari est frappé d'une condamnation emportant peine afflictive ou infamante, dispose qu'en cette circonstance la femme ne peut pendant la durée de la peine ester en jugement ni contracter qu'après *s'être fait autoriser* par le juge qui fait, en ce cas, donner l'autorisation sans que le mari ait été entendu ou appelé.

C'est d'après cette disposition que les auteurs décident que l'art. 863, du C. de proc., ne s'entend pas seulement du cas d'absence présumée ou déclarée

du mari, mais encore de celui où le mari serait interdit *soit judiciairement, soit légalement* (*V.* l'*Analyse raisonnée, Quest.* 2698, et PIGEAU, t. 1, p. 84), et de tous autres où il serait impossible de l'assigner pour qu'il accordât l'autorisation.

Il est à remarquer maintenant que lorsque la femme ne provoque pas l'autorisation de son mari à l'effet de défendre à une action, c'est au demandeur à poursuivre afin qu'elle lui soit donnée, ou à défaut, afin que la justice déclare la femme autorisée.

Il suit de là que si le mari est, comme dans notre espèce, incapable d'autoriser, c'est à la partie qui se propose d'agir contre la femme, à poursuivre l'autorisation.

On prétendrait faussement que l'on doit faire nommer un curateur au condamné, le droit d'autoriser étant personnel au mari ne peut résider dans la personne d'un curateur, qui n'est choisi que pour l'administration des biens ; et d'ailleurs, l'art. 221 tranche toute question à cet égard, puisqu'il déclare formellement que la femme d'un condamné doit être autorisée par la justice.

Ainsi donc c'est à celui qui entend poursuivre l'expropriation des biens personnels de la femme, à l'assigner afin de la faire déclarer autorisée de justice à l'effet de défendre, et en vertu de ce jugement toutes les poursuites se feront valablement contre la femme seule. CARR.

4° *Faillis.* La jurisprudence et la doctrine étaient divisées sur la question de savoir contre qui des agents, des syndics ou du failli devaient être dirigées les poursuites en expropriation des biens de celui-ci ; dans quels cas, elles pouvaient être faites par le créancier lui-même, dans quels cas elles appartenaient aux syndics.

Il devient inutile d'analyser, à cet égard, les arrêts et les opinions d'auteurs, qu'on trouve résumés en notre *Dict. gén. de proc.*, vº *Saisie immobilière* nºˢ 91 à 97.

La nouvelle loi sur les faillites nous paraît avoir tranché les difficultés.

D'après l'art. 443 du nouveau Code de comm., à partir du jugement déclaratif de faillite, toute voie d'exécution tant sur les meubles que sur les immeubles du failli, ne pourra être *intentée ou suivie* que contre les syndics, seulement le failli pourra être reçu à intervenir.

D'après l'art. 571, à partir de la même époque, les créanciers ne pourront poursuivre l'expropriation des immeubles sur lesquels ils n'auront pas d'hypothèque. Et nous pensons que ce mot *poursuivre* veut dire *intenter des poursuites* et non les *continuer,* en sorte qu'il n'y a pas prohibition de continuer des poursuites que le créancier chirographaire aurait intentées avant le jugement, sauf à les continuer contre les syndics.

Et si aucune poursuite en expropriation n'est commencée avant l'époque de l'union, les syndics seuls seront admis, d'après l'art. 572, à poursuivre la vente. Cette faculté n'appartiendra même plus aux créanciers hypothécaires.

Le tout, sauf la restriction portée en l'art. 527 du même Code.

5° *Militaires en activité de service.* Une disposition de la loi du 6 brum. an V, défendait de poursuivre l'expropriation des biens appartenant à des militaires en activité de service, jusqu'à la paix générale.

La Cour de cassation avait jugé, le 29 janv. 1811 (*J. Av.*, t. 20, p. 291), que cette disposition s'appliquait à l'expropriation des biens d'une femme dont le mari, militaire, était en activité de service, et qui, comme chef de la communauté avait l'administration et la jouissance de ces mêmes biens ; le 30 avril 1811 (*J. Av.*, t. 20, p. 317), que le traité d'Amiens n'avait pas fait cesser le bénéfice de cette loi ; et le 6 fév. 1815 (*J. Av.*, t. 20, p. 443), que ce bénéfice pouvait être

réclamé par l'individu entré au service depuis le commencement des poursuites, mais avant leur clôture.

Depuis les traités de 1814 et 1815, cette loi n'a plus d'application, comme l'enseignent MM. THOMINE DESMAZURES, t. 2, p. 198, et PAIGNON, t. 1, p. 49, § V.

6° *Codébiteurs solidaires.* Sous la *Quest.* 2213, M. Carré supposant plusieurs débiteurs non solidaires, décide que le commandement, et, par conséquent, les autres actes de la poursuite, doivent être signifiés séparément à chacun d'eux. Il semble résulter de là qu'en matière solidaire il aurait admis une poursuite unique et commune à tous les codébiteurs, signifiée a un seul d'entre eux pour tous les autres. M. Carré cite, en effet, en note, un arrêt de la Cour de Riom, du 24 fév. 1813 (*J. Av.*, t. 20, p. 23), qui l'a décidé de la sorte, conformément à un autre arrêt rendu par la Cour de cassation, le 22 frim. an XII (*J. Av.*, t. 20, p. 23).

Au reste, la Cour de Riom ajoute que cette communauté ne doit s'entendre que de la poursuite, et que les codébiteurs solidaires ont le droit de demander la séparation des ventes et la distinction des dettes et charges vis-à-vis de leurs créanciers propres et respectifs. Cela n'est pas susceptible d'un doute : leur obligation solidaire à l'égard du poursuivant ne doit pas aggraver leur position vis-à-vis des autres.

Dans sa *Quest.* 2214, M. Carré se demandait si le commandement fait aux enfants de l'un des codébiteurs solidaires était censé commun à l'autre codébiteur; et il décidait négativement, attendu que *l'art. 2249 du Code civ. ne répute point solidaires envers le codébiteur solidaire de leur auteur, les enfants de ce dernier.*

C'est là une fausse interprétation de l'art. 2249, qui nous semble décider, au contraire, bien clairement, que la solidarité se maintient entre le codébiteur survivant et tous les héritiers du décédé, mais non à l'égard de ces héritiers entre eux ; en sorte que l'interpellation adressée à l'un des héritiers ne pouvant concerner que sa part et portion dans la dette solidaire totale, n'a de valeur, vis-à-vis du codébiteur, que pour cette même portion; et que si l'on veut agir efficacement contre ce codébiteur, pour la totalité, il faut s'adresser à tous les héritiers de l'autre.

7° *Tiers détenteurs.* Les art. 2166 et suiv. du Code civil déterminent les droits que les créanciers peuvent exercer sur l'immeuble hypothéqué, lorsqu'il est passé entre les mains d'un tiers détenteur.

Nous n'avons pas à analyser les dispositions, à détailler les obligations alternatives qui incombent à ce tiers détenteur, les moyens donnés au créancier pour le mettre en demeure de les remplir, les formalités à l'aide desquelles il peut s'y soustraire.

Nous devons nous contenter de dire que l'art. 2169 ouvre, dans un cas donné, aux créanciers hypothécaires, la faculté de poursuivre la saisie de l'immeuble détenu, trente jours après commandement fait au débiteur originaire, et sommation faite au détenteur de payer ou de délaisser.

De là les questions suivantes, plus particulièrement applicables à la procédure.

Lorsque l'immeuble saisi est entre les mains d'un tiers, contre lequel, de ce tiers ou du débiteur réel, faut-il diriger les poursuites?

L'art. 2169 du Code civil semble résoudre bien clairement cette question, en disant que, lorsque le tiers détenteur n'a pas satisfait pleinement à l'une des obligations qui lui sont imposées par l'art. 2168, *tout créancier a le droit de faire vendre sur lui l'immeuble hypothéqué.*

De ces mots *sur lui*, les auteurs les plus estimés, et notamment M. GRENIER,

Hypothèques, t. 2, p. 102, ont conclu qu'il y avait obligation d'exercer les poursuites d'expropriation forcée contre le tiers détenteur.

Mais M. Lachaize, t. 2, p. 320, n° 510, s'élève avec force contre cette opinion, et soutient que, dès qu'il a encouru la déchéance contre lui prononcée par l'art. 2169, le tiers détenteur n'a plus aucun droit sur l'immeuble; que les poursuites ne peuvent par conséquent le regarder, ni comme débiteur des causes de l hypothèque, puisqu'il ne l'est point, ni comme ayant des droits sur l'immeuble hypothéqué, puisqu'il les a perdus.

Nous ne pouvons admettre ces principes. Le tiers détenteur ne nous semble pas dépouillé de tout droit quelconque sur l'immeuble, tant qu'il n'en a pas opéré le délaissement. Jusque-là, en effet, ne peut-il pas se garantir des poursuites en satisfaisant à l'une des obligations tracées par l'art. 2168? Sans doute il a perdu le droit de purger, c'est-à-dire de remplir les formalités qui l'auraient rendu propriétaire incommutable, en payant aux créanciers en ordre de recevoir le montant seulement de son prix. Mais si ses droits ont été entamés, ils ne sont pas complétement anéantis; il peut encore conserver l'immeuble en payant intégralement toutes les dettes hypothécaires, à quelque somme qu'elles puissent monter; il peut aussi s'affranchir de tout paiement en délaissant. Et cette faculté est encore une preuve qu'il a conservé certains droits; car s'il n'en avait plus, il n'aurait rien à délaisser.

Nous pensons donc que c'est contre le tiers détenteur que les poursuites de saisie immobilière doivent être dirigées, et non pas seulement contre le débiteur.

Une preuve frappante que le tiers détenteur, lorsqu'il conserve cette qualité, est partie essentielle dans la poursuite, c'est que, lorsqu'il délaisse, un curateur doit être nommé à l'immeuble (art. 2174), et que la vente doit alors se poursuivre sur ce curateur. Si le débiteur était seul partie dans la procédure d'expropriation, aurait-on besoin d'y remplacer, par un curateur *ad hoc*, le tiers détenteur, lorsque celui-ci se retire?

Il faut que l'immeuble figure dans la poursuite par son propriétaire réel ou fictif : *réel*, c'est le tiers détenteur; *fictif*, c'est le curateur qui tient sa place.

Voici comment M. Carré s'exprimait sur cette question, sous le n° 2201.

† Le commandement doit être fait à la personne ou au domicile du *débiteur;* c est ce que la Cour de cassation a décidé, par arrêt du 6 mess. an XIII, en déclarant nul un commandement fait au détenteur des biens par un créancier hypothécaire (V. *Prat.*, t. 4, p. 328, et la *Jurisp. des Cours souv.*, t. 5, p. 281).

Ainsi, lorsque l'immeuble qui a été affecté par hypothèque au paiement d'une créance, est passé dans les mains d'un tiers, cela ne dispense pas de faire, à peine de nullité, le commandement au débiteur; mais nous remarquerons qu'il faut ensuite le reporter à ce tiers détenteur en lui donnant copie de l'inscription, et même en lui faisant sommation de payer ou de laisser l'héritage. (*V.* C. civ., art. 2169, et un arrêt de la Cour d'Angers du 23 avril 1809; *Biblioth. barr.*, 2e part., 1810, p. 279.)

S'il ne délaisse pas, aucune condamnation personnelle ne peut, à la vérité, être prononcée contre lui (27 av. 1812, *S.*, t. 12, p. 300); mais les suites ultérieures de la saisie se feront contre lui, parce que l'expropriation ne peut être dirigée que contre le propriétaire actuel. (V. *Jurisp. des Cours souv.*, *ubi suprà*, p. 248.)

Si, au contraire, le tiers détenteur délaisse, on agit conformément à l'art. 2174, C. civ. Carr.

Il a été jugé en effet par la Cour de Bordeaux, le 8 mai 1832 (Devill., 33.2.62; *J. P.*, t. 3 de 1832, p. 359), et par la Cour de cassation, le 4 janv. 1837 (De-

VILL., 1837.1.135; *J. Av.*, t. 52, p. 235), que la saisie immobilière de biens possédés par un tiers détenteur doit être poursuivie contre le détenteur.

Ces Cours vont même plus loin. Elles ajoutent qu'il est inutile de rendre les poursuites communes au débiteur, et qu'à son égard le commandement suffit.

Entre ces deux extrêmes, le projet de loi de 1829 avait adopté un moyen terme que nous croyons conforme à l'esprit général de la législation sur ces matières.

Son titre IX, sous la rubrique *de la vente des immeubles saisis contre les tiers détenteurs par action hypothécaire*, contenait un article 132, ainsi conçu :

« 132. Les dispositions des art. 11, 12 et 13 ci-dessus sont applicables aux sommation et commandement prescrits par l'art. 2169 du Code civil.

« Faute par le débiteur principal ou les tiers détenteurs de satisfaire auxdits commandement et sommation, la saisie et la vente des biens hypothéqués auront lieu dans les formes indiquées par les art. 14 et suivants, jusques et y compris l'art. 31, sous les modifications et additions suivantes :

« 1° L'extrait ordonné par les art. 17, 19 et 20, ainsi que le cahier des charges exigé par l'art. 24, contiendra les noms, professions et domiciles, tant du tiers détenteur que du débiteur originaire principal saisi.

« 2° La dénonciation portée par les art. 18 et 28 sera faite à l'un et à l'autre avec assignation.

« 3° Les appositions de placards prescrites par les art. 20 et 27 seront faites à la principale place, au principal marché et à la porte du domicile des deux saisis, et aux autres lieux indiqués par lesdits articles.

« 4° Les notifications ordonnées par les art. 28 et 29 seront faites à tous les créanciers du tiers détenteur, et seulement aux créanciers du débiteur principal, précédent propriétaire, qui ont hypothèque sur les immeubles compris dans la saisie. »

Ainsi, on le voit, dans l'intention des auteurs de ce projet, c'était à la fois contre le débiteur et contre le détenteur que les poursuites devaient avoir lieu.

L'un et l'autre n'y sont-ils pas également intéressés? Le tiers détenteur, puisqu'elles tendent à le dépouiller du bien qu'il a acquis; le débiteur, puisqu'il est responsable de cette dépossession vis-à-vis de son acquéreur.

Ces deux intérêts, qui se réunissent en la personne du débiteur lorsqu'il est possesseur de l'immeuble, continuent à exister, quoique sur deux têtes différentes, lorsqu'il a transmis cette possession à un tiers. Tous les deux veulent être respectés et protégés.

Nous pensons donc que la poursuite doit être faite en double, c'est-à-dire dirigée en même temps contre le débiteur et le détenteur.

La sommation faite par un créancier profite-t-elle à tous les autres?

L'affirmative a été jugée par la Cour de Riom, le 31 mai 1817 (*J. Av.*, t. 20, p. 489), et par la Cour de cassation, le 30 juill. 1822 (*J. P.*, 3e éd., t. 17, p. 544). Il en résulte que, si le détenteur laisse écouler un mois, à partir de la sommation qui lui est faite par un créancier, sans faire, soit à lui, soit aux autres, les notifications prescrites par l'art. 2183 et suiv., il est déchu du droit de les faire à l'égard de ceux pour lesquels il est en retard. C'est aussi l'opinion de MM. GRENIER, t. 2, p. 342; TROPLONG, t. 3, n° 795 *bis*, et LACHAIZE, t. 2, p. 311, n° 503.

† ***L'art. 2183, C. civ., exige-t-il une sommation distincte de celle prescrite par l'art. 2169, en sorte qu'il faille, pour saisir l'immeuble sur le tiers détenteur, d'abord une sommation afin qu'il ait à purger; 2° une sommation à fin de payer ou de délaisser?***

Nous pensons que le tiers détenteur, qui veut purger d'hypothèque le bien qu'il a acquis, est suffisamment averti par la loi, qu'il doit user de cette faculté

soit avant les poursuites du créancier hypothécaire, soit au plus tard dans le mois du premier acte que ce créancier lui signifie, et que le premier acte qui forme la première poursuite du créancier est le commandement fait au débiteur originaire, reporté au tiers détenteur avec sommation de payer la dette exigible ou de délaisser l'héritage (1).

En effet, d'après les art. 2167 et 2168, les poursuites en expropriation forcée ne peuvent être dirigées contre le tiers détenteur, que lorsqu'il n'a pas rempli les formalités prescrites pour purger la propriété; et ce n'est qu'alors que, demeurant obligé à toutes les dettes hypothécaires, il doit payer tous les intérêts et capitaux exigibles ou délaisser l'immeuble.

Mais on ne saurait conclure de là qu'il faille préalablement sommer ce tiers acquéreur de purger.

La loi ne connaît aucune disposition qui impose cette obligation au créancier, et l'on sait qu'il est contraire aux principes de suppléer une obligation à la charge d'une partie, et, à plus forte raison d'attacher au défaut d'accomplissement de cette obligation supposée une nullité de poursuites.

Nous avons parcouru avec soin les meilleurs ouvrages écrits sur cette matière, et nous n'avons rien trouvé dans aucun qui puisse autoriser à dire que leurs auteurs aient adopté, ou semblent adopter la nécessité de deux sommations différentes, l'une pour purger, l'autre pour délaisser.

Au contraire, M. Tarrible, dans son Commentaire sur le titre des hypothèques, cité par les éditeurs de la Jurisprudence du Code civil, dit formellement que le droit de purger est purement facultatif; que l'acquéreur est libre de l'employer ou de le négliger. Il n'est donc pas nécessaire d'une sommation préa-

---

(1) † Par deux arrêts, l'un du 4 juin 1807, l'autre du 6 juillet 1812 (*J. Av.*, t. 20, p. 100, 1ʳᵉ et 2ᵉ esp.), la Cour de Nîmes a décidé la question d'une manière absolument opposée; mais l'arrêtiste critique cette décision; et, d'un autre côté, un troisième arrêt de la même Cour de Nîmes, rendu le 28 août 1812, prononce formellement le contraire dans les termes suivants (*J. Av.*, t. 20, p. 104, 3ᵉ esp.): « *Attendu que la « sommation qu'exige l'art. 2183 du Code « ne peut être autre que celle prescrite par « l'art. 2169, auquel l'art. 2183 se réfère.* » Cet arrêt prouve que la Cour de Nîmes est revenue contre la jurisprudence qu'elle avait consacrée. Mais il y a plus: les éditeurs de la *Jurisprudence du Code*, à la suite de l'arrêt du 6 juillet 1812, rapportent une note insérée dans le *Mémorial de Jurisprudence* de M. Bazille, conseiller à Nîmes (Mémorial contenant les arrêts de cette ville), dans laquelle ce magistrat fait remarquer que l'arrêt dont il s'agit n'est motivé que de cette manière, *adoptant en entier les motifs énoncés au jugement dont est appel.* Or, M. Bazille atteste que ce jugement, qui rejetait des poursuites faites contre un tiers détenteur, fut confirmé, en ce qu'il décidait que la sommation de payer ou de délaisser, devait être précédée d'un commandement régulier fait au débiteur originaire; que le commandement n'était pas régulier dans l'espèce, et que le tiers détenteur avait pu faire valoir toutes les nullités qui se trouvaient dans ce commandement. Il est vrai que les premiers juges avaient aussi motivé leur jugement sur ce que la Cour de Nîmes, par le premier arrêt du 4 juin 1807, avait décidé que la sommation exigée par l'art. 2183 était différente de celle dont il s'agit en l'art. 2169; et c'est parce que la Cour de Nîmes, dans son arrêt du 6 juillet 1812, avait adopté *en entier* les motifs des premiers juges, que l'on a conclu qu'elle avait deux fois prononcé de la même manière. Ce mot *en entier*, dit M. Bazille, est une erreur de *plume* qui doit d'autant moins tirer à conséquence, que l'opinion bien connue de la Cour a été manifestée par le troisième arrêt, du 25 août 1812. Nous sommes positivement assuré, ajoute-t-il, que la question ne fut pas discutée par la Cour, et l'on sent que toute discussion à cet égard eût été superflue et sans objet, du moment que la Cour reconnaissait qu'il n'y avait pas de commandement valable fait au débiteur originaire.

Il faut donc tenir pour certain qu'il n'existe contre l'opinion que nous venons d'émettre, que le premier arrêt de la Cour de Nîmes; et qu'au contraire, on peut s'ap-

lable ; car il serait absurde de sommer quelqu'un de faire ce qu'il a la liberté de faire ou de ne pas faire, si cela lui convient (1).

Au reste, il existe sur cette difficulté une raison qui paraît tranchante ; c'est que le droit du créancier contre l'acquéreur ne peut évidemment prendre naissance qu'au moment où il n'a pas purgé ; jusque-là, on ne peut exercer l'action personnelle résultant de la dette, que contre la personne du débiteur.

Aussi la loi veut-elle que, préalablement à toutes poursuites contre le débiteur, on fasse commandement à ce débiteur, et ce n'est qu'autant qu'il ne paie pas qu'elle autorise à agir contre le détenteur par l'action hypothécaire.

Or, il serait contraire aux principes consacrés par la loi elle-même d'exiger, afin de purger, une sommation qui précéderait le commandement au débiteur, et il serait contradictoire, si cette sommation était exigée, de prescrire ensuite un commandement à celui-ci. Un tel système serait absurde et conduirait à multiplier les frais, à étendre les délais sans nécessité. En effet, à quoi bon s'adresser au tiers détenteur pour l'obliger à purger sans avoir avant tout constitué le débiteur en demeure de payer. L'action personnelle résultant de la dette doit précéder toujours l'action résultant de l'hypothèque, ou au moins s'exercer en même temps, en un mot, comme le dit M. Tarrible, le premier mouvement de l'action résultant de l'art. 2169 est le commandement de payer fait au débiteur : ce n'est donc pas une sommation à faire au détenteur ; celui-ci est assez averti d'user de ses droits par les poursuites autorisées par l'art. 2169 ; et l'art. 2183 n'a pour objet que de lui faire connaître le moment où il cessera de pouvoir les exercer, par suite de la sommation prescrite par l'art. 2169. CARR.

C'est-à-dire que jusqu'à la sommation, l'obligation alternative qui incombe au tiers détenteur, de purger, de payer ou de délaisser n'est pas circonscrite, pour son exercice, dans les limites d'un certain délai ; que si la sommation n'avait pas lieu, cette faculté d'option durerait autant que l'obligation elle-même, mais qu'enfin la sommation vient la restreindre au délai d'un mois, après l'expiration duquel la saisie peut être pratiquée. C'est-à-dire encore que la sommation produit, à l'égard du tiers détenteur les mêmes effets que le commandement à l'égard d'un débiteur ordinaire, qu'elle est véritablement pour lui l'acte préliminaire d'expropriation, exigé par l'art. 673 du Code de proc.

On trouve néanmoins encore quelques arrêts qui exigent deux sommations, une première, pour mettre en demeure de purger, l'autre pour provoquer le paiement ou le délaissement ; ces arrêts émanent des Cours de Limoges, 28 avril 1818 ; Riom, 31 mai 1818 (*J. Av.*, t. 20, p. 488), et Bruxelles, 6 fév. 1823 (*J. Av.*, t. 25, p. 37).

Mais la Cour d'Orléans, le 4 juill. 1828 (*S.* 29.2.56), a consacré la doctrine de M. Carré, qui est aussi celle de MM. PERSIL père, *Régime hypothécaire*, t. 2,

---

payer du troisième, qui a formellement et très explicitement résolu la question d'une manière conforme à cette opinion. CARR.

(1) † Ajoutons que M. DELVINCOURT, t. 3, p. 596, admet formellement notre opinion. « Quant à ces mots, *première sommation*, « qui se trouvent dans l'art 2183, ils doivent « être entendus, dit-il, dans le sens que s'il « y a plusieurs créanciers qui aient fait cha- « cun la sommation de l'art 2169, le délai « court de la première. Quel intérêt le « créancier a-t-il que l'acquéreur paie ou « ne paie pas ? Cela lui est absolument in- « différent. Son intérêt est d'être payé, soit « sur le prix de l'acquisition, soit sur ce- « lui de l'expropriation : l'on conçoit donc « bien l'utilité d'une sommation de payer « ou de délaisser ; mais l'on ne conçoit pas « celle d'une sommation de purger. »

Par cette explication, on voit que le savant professeur de Paris répond parfaitement à l'objection tirée des termes de l'art. 2169, et qui n'était fondée que sur une erreur née de la difficulté que quelques-uns trouvaient à donner un sens à ces termes, *première sommation*. CARR.

p. 175; DELVINCOURT, t. 3, p. 597, et LACHAIZE, t. 2, p. 308, n° 502. Ce dernier auteur ne se rend néanmoins qu'avec peine à cette doctrine qu'il reconnaît être maintenant bien assise.

Au reste, il est certain que la sommation au tiers détenteur ne peut produire de pareils résultats, qu'autant qu'elle a été précédée ou accompagnée du commandement au débiteur originaire : c'est la disposition textuelle de l'art. 2169, C. civ., appliquée dans les mêmes termes par la Cour de Caen, le 9 août 1824 (*J. P.*, 3e éd., t. 18, p. 952), et il en était de même sous la loi du 11 brum. an VII, Cass., 6 mess. an XIII (*J. Av.*, t. 20, p. 72).

Est-il nécessaire que le commandement au débiteur originaire précède *la sommation au tiers détenteur?*

MM. GRENIER, t. 2, p. 99, et LACHAIZE, t. 2, p. 329, n° 512, décident que l'ordre entre ces deux actes n'est point fixé par la loi, et que rien n'oblige à faire l'un avant l'autre. Tout ce qu'il faut, c'est que l'un et l'autre aient lieu avant la saisie, et que la saisie soit pratiquée dans les trois mois qui suivent la date du premier. Nous adoptons cette opinion.

Pour compléter les notions de procédure relatives à la poursuite contre le tiers détenteur, on peut se reporter *infrà*, aux *Quest.* 2203, 2212, 2218.

§ III. *Quels biens sont susceptibles d'expropriation forcée?*

L'art. 2204 du Code civ., dispose que tous les immeubles, tels qu'ils sont caractérisés, au titre de la distinction des biens qui sont la propriété du débiteur, et l'usufruit qui lui appartient sur les mêmes immeubles, sont susceptibles d'expropriation forcée.

D'après la première partie de cette disposition, la Cour de cassation a décidé, que le mobilier immobilisé par destination, soit avant, soit depuis le contrat, se trouve compris dans la saisie immobilière de l'usine dont il fait partie, encore qu'il ne soit pas détaillé dans le procès-verbal, et pourvu qu'il se compose d'objets nécessaires et indispensables à l'exploitation de cette usine; Cass., 10 janv. 1816 (*J. Av.*, t. 12, p. 618); 27 mars 1821 (*J. Av.*, t. 23, p. 111), et 11 avril 1833 (*J. Av.*, t. 44, p. 274). *V.* notre *Quest.* 2227.

Par une autre conséquence du même principe, c'est par la voie de la saisie immobilière que les créanciers doivent poursuivre la vente d'une coupe de bois non encore abattu; Dijon, 30 janv. 1819 (*J. Av.*, t. 20, p. 531).

Les constructions élevées par un autre que par le propriétaire doivent être saisies sur lui immobilièrement, s'il déclare vouloir les garder; mais s'il oblige le constructeur à les enlever, elles ne peuvent être saisies que mobilièrement sur ce dernier. Au reste les créanciers du propriétaire peuvent, en exerçant ses droits, déclarer qu'ils veulent retenir ces constructions, et les saisir alors sur sa tête, immobilièrement; c'est la marche qu'indique, avec raison, M. PERSIL fils, *Comm.*, t. 1, p. 14, n° 9.

Les actions qui tendent à revendiquer un immeuble étant *immobilières*, aux termes de l'art. 526 du C. civ., on a demandé *si le propriétaire pouvait en être dépouillé par la voie de l'expropriation forcée*. La Cour de cassation a décidé la négative à l'égard de l'action en rescision pour cause de lésion dans la vente d'un immeuble; 14 mai 1806 (*J. Av.*, t. 20, p. 81).

Cette question qui paraît si simple au premier aperçu, à cause de la nature de l'action en revendication, est résolue dans un sens contraire par M. PIGEAU, t. 2, p. 207, n° 5, dont les arguments semblent entièrement fondés sur le texte de la loi. « Ces actions étant immeubles, dit-il (art. 526, C. civ.), celui à qui elles appartiennent, étant tenu de remplir ses engagements sur les *biens immobiliers* (art. 2092), ses *biens* étant le *gage* de ses créanciers (art. 2093), et les créanciers ayant le droit de poursuivre l'expropriation des *biens immobiliers*

(art. 2264), une conséquence nécessaire et forcée est qu'ils peuvent faire saisir réellement ces actions. » Répondant aux objections que l'on fait à son système, ce savant professeur soutient que l'incertitude qu'il peut y avoir sur l'existence de cette action n'est point un obstacle à la saisie ni à la vente par autorité de justice, puisque le propriétaire pourrait vendre lui-même cette action. (Art. 1689, 1692 et 1699, C. civ.) Quant à la garantie, la loi permet aussi (art. 1629) de vendre aux risques et périls de l'acquéreur. Les formalités du procès-verbal de saisie peuvent être remplies, suivant M. Pigeau, comme si l'on procédait à la saisie de l'immeuble lui-même. Enfin le même auteur partant toujours de ce principe, que le créancier peut saisir les biens *mobiliers et immobiliers* de son débiteur, conclut de ce que l'action en revendication ne peut pas être saisie par voie mobilière, qu'elle doit nécessairement pouvoir l'être par voie immobilière.

M. TARRIBLE, *Rép.*, v° *Expropriation*, t. 5, p. 42, n° 3, pense au contraire que le créancier peut seulement exercer l'action en vertu de l'art. 1166 du C. civ., et faire vendre l'immeuble, après l'avoir fait rentrer parmi les biens de son débiteur. Il fonde surtout cette opinion sur les inconvénients de la vente et le danger qu'il y aurait pour les créanciers de compromettre un actif souvent avantageux. Ces considérations purement morales ne seraient pas suffisantes, suivant M. BERRIAT SAINT-PRIX, p. 570, note 21, si l'on n'avait en sa faveur la disposition de la loi. M. Pigeau répond encore à ce système, *loco citato*, que si la loi dit que les créanciers *peuvent* exercer les droits et actions de leur débiteur, elle ne dit pas qu'ils le *doivent*. Il fait aussi remarquer qu'un créancier qui n'a pas les moyens d'intenter un procès ne peut pas être tenu d'en soutenir deux; l'action en revendication et la saisie immobilière. D'un autre côté, l'exercice d'une action en rescision, d'un réméré, entraîne l'obligation de restituer à l'acheteur le prix ou la portion de prix qu'il a payée, et le créancier peut ne pas être en état de le faire. C'est donc en quelque sorte déclarer insaisissables les actions immobilières.

M. Persil père, qui adopte entièrement la solution donnée par la Cour de cassation dans l'espèce qui précède, combat néanmoins (*Quest.*, t. 2, p. 379 et suiv.), de même que M. PIGEAU, *loco citato*, les motifs énoncés dans l'arrêt.

Le premier est tiré de ce que l'action en rescision n'a pour objet final que le supplément du juste prix. M. PERSIL (*ibid.*, p. 82), fait observer que la seule chose que puisse exiger le vendeur, c'est la restitution de l'immeuble, et non le supplément du prix. C'est l'acquéreur seul qui a le droit de l'offrir. (Art. 1674 et 1681, C. civ.) *V.* POTHIER, *Traité du contrat de vente*, n° 331.

Le second motif de l'arrêt s'induit de ce que l'action en rescision est mobilière et non susceptible d'hypothèque : *quæ tendit ad mobile est mobilis; ad immobile, immobilis*. Or, dit toujours M. Persil, la restitution de l'immeuble étant le seul objet de l'action, elle est immobilière.

Ce profond jurisconsulte n'en pense pas moins que l'action en rescision d'un immeuble ne saurait être saisie réellement; il reproduit avec une nouvelle force le raisonnement combattu par M. Pigeau : 1° l'intérêt des créanciers s'y oppose; cette action n'a aucune existence réelle, tant qu'elle n'est pas formée. L'incertitude qui accompagne les droits litigieux doit écarter les adjudicataires, et cette première considération a dû porter le législateur à interdire la saisie immobilière d'un droit incorporel : 2° l'action pourrait être infructueuse dans les mains de l'adjudicataire, et de là des recours, des actions en garantie qu'il faut éviter, parce que les résultats sont toujours funestes; 3° il peut arriver que les résultats de cette action soient purement mobiliers. Si, par exemple, l'acquéreur offre de payer le supplément du juste prix, on aura donc exproprié une simple créance; on aura adjugé de l'argent pour de l'argent; 4° l'art. 2204 détermine les biens dont on peut poursuivre l'expropriation; il indique d'abord les biens immobiliers et leurs accessoires réputés immeubles, ce qui comprend

à la fois les immeubles par leur nature et ceux qui ne le sont que par leur destination. Passant ensuite aux immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent, cet article ne parle que de l'usufruit, ce qui prouve que parmi cette dernière classe d'immeubles, la loi n'a voulu rendre susceptible d'hypothèque que le droit d'usufruit des choses immobilières. On remarque enfin que l'art. 2204, est en parfaite harmonie avec l'art. 2118, et que de même que celui-ci interdit l'hypothèque des autres droits incorporels, de même l'art. 2204 en interdit l'expropriation.

A toutes ces considérations M. Berriat Saint-Prix, raisonnant sur le texte même de la loi, ajoute (p. 571, à la note), que les mots BIENS IMMOBILIERS ne désignent évidemment que les immeubles par leur nature. Il faudrait donc admettre dans le système contraire que l'action en revendication est comprise dans ceux-ci : *et leurs accessoires réputés immeubles*. « Or, dit-il, c'est ce qui répugne à la nature de cette action ; elle appartient à un particulier par le seul fait qu'il est *propriétaire*, et par conséquent en vertu de l'acte ou de la loi qui lui ont conféré la propriété ; elle est donc un droit qu'il exerce, il est vrai, sur une chose, mais qui est accordé à sa personne, et qui n'est nullement attaché à un de ses immeubles. Donc, elle ne peut être accessoire ; donc, elle ne peut être hypothéquée ; donc, elle est insaisissable. »

Enfin les principaux arguments de M. Pigeau sont combattus par M. Persil, *loco citato*, p. 286. Les biens d'un débiteur, dit-on, sont le gage de tous ses créanciers. « Mais nous ne différons, répond M. Persil, que par le mode d'exer-« cice, et ce n'est point se mettre en opposition avec le principe que d'exercer « d'abord l'action pour exproprier seulement le résultat. »

On ne peut pas forcer, dit-on, un créancier à soutenir deux procès au lieu d'un, et l'art. 1166, ne lui fait pas un *devoir* d'exercer les droits de son débiteur. La loi n'examine pas les facultés du créancier pour déterminer ses obligations. On en voit un exemple dans l'art. 2205, relatif au partage ; ajoutons l'obligation d'une mise à prix lorsqu'il poursuit la saisie (art. 690); et si le créancier veut profiter des actions appartenant à son débiteur, il en est le maître ; mais c'est lui-même qui consent à s'imposer les obligations qui y sont attachées.

On soutient, pour dernière objection, que l'incertitude n'est pas un obstacle à la saisie, puisque le débiteur peut lui-même aliéner cette action ; mais de ce que le débiteur peut l'aliéner, il ne s'ensuit pas qu'elle puisse être expropriée. Les formalités de cette voie ne conviennent pas à toutes sortes de propriétés, et notamment à l'action en revendication.

On voit par les dissertations qui précèdent, que trois auteurs des plus recommandables, MM. Tarrible, Persil et Berriat Saint-Prix, sont unanimement d'avis qu'une action en revendication ne peut pas être saisie. Leur opinion s'appuie des raisons les plus graves, et peut invoquer en sa faveur la décision de la Cour suprême. M. Pigeau soutient l'opinion contraire par des motifs qui ne manquent pas de poids. Dans cette position, il serait prudent, ce nous semble, de se conformer au système professé par les premiers ; car, d'une part, la validité de la saisie pourrait être contestée, tandis que de l'autre, en se fixant bien sur la valeur de l'immeuble et la modicité du prix, on pourrait agir avec plus de sécurité.

Nous sommes heureux que cette opinion, que nous avions depuis longtemps exprimée, soit encore partagée par M. Persil fils, *Comm.*, t. 1, p. 8 et suiv., n° 5.

Au reste, la partie saisie ne pourrait pas exciper de la convention qu'elle aurait faite avec un tiers pour s'interdire la faculté de vendre l'usufruit d'un immeuble dont elle jouit ; Cassa., 7 mars 1818 (*J. Av.*, t. 20, p. 177). La saisie n'en serait pas moins valable, car le débiteur ne peut pas se créer à lui-même une inaliénabilité.

On a assimilé à l'usufruit susceptible d'hypothèque et de saisie immobilière la

jouissance emphytéotique. Trois arrêts lui ont attribué ce caractère; Paris, 10 mai 1831, DEVILL., 1831.2.153 (*J. Av.*, t. 40, p. 298), Cass., 19 juillet 1832, DEVILL., 1832.1.531 (*J. Av.*, t. 42, p. 372), et Douai, 15 déc. 1832, DEVILL., 1833.2.65 (*J. Av.*, t. 41, p. 207).

Ces arrêts ont, selon nous, méconnu les principes les plus positifs du droit (1).

Quels sont donc leurs motifs ?

1° Sous l'empire de l'ancienne jurisprudence et jusqu'au Code civil, l'emphytéose était susceptible d'hypothèque;

2° Le droit d'hypothèque résulte de la nature de l'emphytéose;

3° Les principes qui anciennement faisaient admettre cette doctrine, sont les mêmes sous le Code civil, qui ne contient aucune dérogation;

4° L'art. 2118, Cod. civ., autorise cette interprétation par la généralité de son texte;

5° Le contrat constitutif indique l'intention formelle de toutes les parties, de considérer l'emphytéose comme un droit susceptible d'hypothèque.

Si nous accordons les 1er, 2e et 5e motifs, qu'en résultera-t-il? Aucune raison de décider; et il faut avouer que le dernier n'est même pas sérieux.

Le troisième motif doit être combattu par les principes reçus généralement en matière d'abrogation.

Toutes les fois qu'une loi nouvelle contient sur une matière un titre et des dispositions spéciales, les anciennes dispositions sont forcément abrogées, quoique la nouvelle loi n'ait pas expressément statué sur chacune des dispositions de l'ancienne; ainsi, dans l'espèce, la loi de brum. an VII déclarait *seuls susceptibles d'hypothèque*, 1° les biens territoriaux; 2° l'usufruit; 3° la jouissance emphytéotique des mêmes biens.

Le Code, art. 2118, déclare *seuls susceptibles d'hypothèque :*

1° Les biens immeubles qui sont dans le commerce et leurs accessoires réputés immeubles;

2° L'usufruit des mêmes biens et accessoires pendant le temps de la durée.

Le rapprochement de ces deux dispositions indique que la loi nouvelle a statué sur la matière réglée par la loi ancienne, et qu'elle n'a pas déclaré *susceptible* d'hypothèque tout ce que la loi précédente comprenait dans les biens susceptibles d'hypothèques.

Que la loi ancienne le voulût ainsi; que la nature de l'emphytéose se prêtât à cette législation; que la volonté des contractants, sous l'empire du Code, ait été de se placer sous l'égide des anciens principes, toutes ces considérations ne peuvent changer, modifier ni augmenter le texte de l'art. 2118.

Reste le quatrième motif, qu'il était inutile de donner si les autres étaient fondés; car si l'art. 2118 accorde l'hypothèque demandée, il est superflu de s'occuper des anciens principes et de la volonté des parties. Qu'a entendu la Cour par ces mots, *la généralité du texte de l'art.* 2118? L'article parle des *biens immeubles* et de *l'usufruit de ces biens immeubles.* Ce sont des expressions qui nous paraissent limitatives plutôt que démonstratives.

Non, ajoute l'arrêt, parce que les *hypothèques consenties affectent non-seu-*

---

(1) Il est par trop évident que nous ne comprenons pas dans l'expression *bail emphytéotique* les baux qui, dans certaines localités, constituaient une véritable aliénation perpétuelle de l'immeuble, quoique l'acte parût être un simple bail. Que devrait-on décider pour les *baux à Complant*, les baux à *Champart* et autres, usités autrefois dans quelques provinces? Évidemment l'immeuble pourrait être saisi quant à la portion appartenant au preneur. *Voy.* sous l'art. 725 ce que la position du bailleur pourrait offrir de difficile.

lement la jouissance usufruitière, mais encore les biens immeubles compris dans l'adjudication, sous la condition du droit résolutoire appartenant au bailleur.

Il y a deux erreurs dans ce raisonnement :

1° La jouissance emphytéotique n'est pas une jouissance d'usufruit; elle résulte d'un bail à long terme, à des conditions spécialement déterminées;

2° L'emphytéose n'a aucun droit, même résolutoire, sur l'immeuble lui-même, parce que le propriétaire n'aliène point son droit de propriété en donnant sa propriété à bail emphytéotique, et que la propriété ne peut résider, en tout ou en partie, sur deux têtes à la fois.

Le droit du bailleur n'est pas un droit résolutoire proprement dit, parce qu'à la fin de l'emphytéose le droit de propriété ne change pas de nature, seulement le droit de jouir y est ajouté. Il n'en est pas ainsi dans le cas de réméré où le droit de propriété est *résolutoire*, parce que l'acquéreur est réellement propriétaire, et le vendeur n'a plus qu'un droit de réméré.

Voici la nomenclature des autorités que l'on consultera avec fruit :

Pour l'opinion consacrée par l'arrêt : MM. FAVARD DE LANGLADE, v° *Emphytéose*, § 3; MERLIN, *Rép.*, v° *Emphytéose*, n° 4; BATTUR, *Traité des hypothèques*, t. 2, n° 246; PERSIL père, art. 2118, n° 15; et DURANTON, t. 4, nos 78 et 80.

Contre cette opinion, la discussion au conseil d'État rapportée par M. LOCRÉ, t. 16, p. 253, MM. GRENIER, t. 1er, p. 307 et 308, n° 143; TOULLIER, t. 3, p. 65, n° 101; PROUDHON, t. 1er, n° 99; MALEVILLE, art. 2118; et DELVINCOURT, t. 3, p. 185, note 1re de la page 93.

Les immeubles déclarés insaisissables par le donateur ou le testateur, et ceux qui ont été légués ou donnés pour aliments, sont-ils insaisissables ?

L'art. 581, Cod. proc., déclare insaisissables les biens meubles qui sont dans cette catégorie. Les motifs qui ont fait introduire cette disposition sembleraient applicables à notre question. Mais il n'appartient qu'à la loi de tracer des exceptions aux règles du droit commun : la doctrine ne peut les suppléer par analogie.

Aussi M. FAVARD DE LANGLADE, t. 2, p. 493, n° 3, décide-t-il négativement la question proposée.

M. PIGEAU, *Comm.*, t. 2, p. 272, est d'un avis contraire, et il se fonde sur des motifs qui ne nous semblent pas déterminants :

1° *Sur l'art. 1981, qui a parlé de l'insaisissabilité des rentes données ou léguées.* — C'est la loi qui, comme dans l'art. 581, a imprimé le caractère d'insaisissabilité.

2° *Sur l'art. 6, qui permet aux parties de déroger par des conventions à ce qui n'est contraire ni à l'ordre public ni aux bonnes mœurs, et sur l'art. 900, relatif aux donations.* Mais il n'est pas permis de frapper d'inaliénabilité une partie quelconque des biens meubles ou immeubles en dehors des prescriptions de la loi; c'est, selon nous, une règle d'ordre public.

Exceptions. Malgré la généralité des termes de l'art. 2204, il est quelques exceptions à la faculté qu'a le créancier de saisir tous les immeubles de son débiteur. Ainsi, 1° les principes de la dot s'opposent à ce qu'une expropriation soit dirigée contre un immeuble dotal (1); 2° le décret du 1er mars 1808 (*J. Av.*,

(1) Mais l'immeuble reçu en échange d'un bien dotal peut, quoique déclaré dotal par l'acte d'échange, être saisi immobilièrement par le créancier de la femme, si les formalités voulues par la loi pour rendre cet immeuble dotal et inaliénable n'ont pas été observées; Limoges, 3 mai 1837 (*J. Av.*, t. 55, p. 615).

t. 20, p. 132), a déclaré insaisissables les immeubles érigés en majorats ; 3° il en est de même des biens qui forment la dotation de la couronne ; sénatus-consulte du 30 janv. 1810 (*J. Av.*, t. 20, p. 237). *Voy.* nos questions sous l'art. 728.

Et quant à l'usufruit, celui qui est attribué par la loi aux père et mère sur les biens de leurs enfants ne nous paraît pas pouvoir être saisi, parce qu'il est grevé des frais de nourriture et d'entretien des enfants ; il en est de même de l'usufruit du mari sur les immeubles dotaux, cet usufruit étant destiné à l'entretien du ménage. C'est l'avis de MM. LACHAIZE, t. 1er, p. 99, et PAIGNON, t. 1er, p. 48, § IV.

La faculté donnée par l'art. 2204 est d'ailleurs restreinte ou soumise à de certaines conditions par les art. 2205, 2209, 2210 et 2212 du même Code.

N° I. L'art. 2205 dispose que *la part indivise d'un cohéritier dans les immeubles d'une succession ne peut être mise en vente par ses créanciers personnels, avant le partage ou la licitation.*

Delà plusieurs questions :

1° *Est-ce la mise en vente* seule ou bien *la saisie elle-même qui est prohibée par cet article?*

Nous avons fait connaître, *suprà*, § 2, 2°, l'opinion de M. Carré qui pense qu'on ne peut même pas procéder à la saisie.

Cependant la Cour de cassation a décidé, le 14 déc. 1819 (*J. Av.*, t. 20, p. 36, 8e esp.), et la Cour de Poitiers, le 20 août 1835 (*J. Av.*, t. 52, p. 189), qu'on pouvait procéder à la saisie, sauf à provoquer le partage avant l'adjudication, et c'est l'opinion de M. LACHAIZE, t. 1er, p. 112.

Mais la Cour de cassation a abandonné, avec raison, cette jurisprudence par les arrêts des 22 juill. 1822 (*J. Av.*, t. 24, p. 212), et 3 juill. 1826 (*J. Av.*, t. 31, p. 333). Et les Cours royales se sont rangées à ce dernier avis ; Colmar, 12 frim. an XIII ; Besançon, 21 juin 1810 (*J. Av.*, t. 20, p. 36, 1re et 3e esp.) ; Nîmes, 10 fév. 1823 (*J. Av.*, t. 25, p. 44), et Pau, 10 déc. 1832 (*J. Av.*, t. 45, p. 478).

Ainsi, on ne peut pas plus saisir que vendre les immeubles appartenant par indivis au débiteur et à un tiers, avant le partage ou la licitation. C'est aussi l'avis de MM. TARRIBLE, *Rép.*, t. 12, p. 249, § 3, n° 2, PIGEAU, t. 2, p. 211 ; DALLOZ, t. 11, p. 668, n° 7 ; PERSIL père, *Quest.*, t. 2, p. 195, et PERSIL fils, *Comm.*, t. 1, p. 17, n° 13. Mais ce n'est pas celui de MM. FAVARD DE LANGLADE, t. 2, p. 493, et PAIGNON, t. 1, p. 50, § VI. Enfin c'est l'interprétation que la commission du gouvernement, par son art. 677 (V. *suprà*, p. 110), avait proposé d'introduire dans la nouvelle loi.

La saisie serait-elle possible et sur quoi porterait-elle ? Du principe consacré par l'art. 883 du Code civil il résulte que si, par l'effet du partage ou de la licitation, l'immeuble passe dans les mains d'un autre cohéritier, celui que l'on voulait exproprier est censé n'y avoir jamais eu aucun droit ; que sait-on s'il ne lui écherra même pas en partage une somme d'argent au lieu d'un immeuble ? La saisie se trouvera donc sans objet dans l'un comme dans l'autre cas. Enfin vendre les droits d'un cohéritier avant le partage, ce serait aller contre le but du législateur qui a voulu écarter les étrangers des partages entre cohéritiers.

M. BERRIAT SAINT-PRIX, p. 573, not. 25, n° 1, donne une explication qui peut bien lever tous les doutes. L'art. 2205 a été rédigé sous l'empire de la loi de brumaire, d'après laquelle l'affiche valait saisie. Le créancier débutait ainsi par la mise en vente de l'immeuble ; le Code de procédure, au contraire, a distingué les deux formalités. N'est-il pas évident que le législateur du Code civil, qui ne pouvait prévoir les formes du nouveau Code judiciaire, n'entendait pas plus permettre la saisie que la mise en vente ?

Mais la Cour d'Agen a jugé, le 8 fév. 1833 (*J. Av.*, t. 45, p. 510), que la prohibition ne s'étend pas jusqu'au commandement, lequel, s'il n'est pas suivi de la saisie, ne peut donner au cohéritier le droit de former une opposition.

Et il a été décidé, par la Cour de Grenoble, le 14 juill. 1812 (*J. Av.*, t. 20, p. 372), que lorsque l'indivision a cessé à l'époque de l'adjudication, il ne peut plus y avoir lieu à prononcer la nullité qui en serait résultée.

2° *S'il y avait indivision entre le créancier et le débiteur, le créancier pourrait-il, sans partage préalable, saisir et faire vendre la part du débiteur, en consentant à la vente simultanée de la sienne?*

Non. L'art. 2205 ne distingue pas entre le cas où le créancier est copropriétaire et celui où il n'a lui-même aucun droit sur les biens indivis. L'offre que ferait le créancier de faire vendre en même temps sa part indivise, loin d'être une raison qui fît permettre la vente de biens indivis, serait, au contraire, un obstacle de plus; car, d'après l'art. 743 du Code de proc. civ., les immeubles appartenant à des majeurs maîtres de leurs droits ne peuvent être mis aux enchères en justice, lorsqu'il ne s'agit que de vente volontaire, et, relativement à la part du créancier, la vente serait volontaire.

3° *L'art. 2205 est-il applicable aux biens possédés indivisément par des copropriétaires qui ne sont pas des cohéritiers?*

MM. Coffinières, *J. Av.*, t. 20, p. 37; Favard de Langlade, t. 2, p. 493, n° 4; Lachaize, t. 1, p. 116; Thomine Desmazures, t. 2, p. 198, et Paignon, t. 1, p. 51, § VI, prenant à la lettre le texte de cet article, pensent qu'il n'a voulu s'occuper que des cohéritiers, et que son exception ne peut être étendue; c'est ainsi que l'ont décidé les Cours de Paris, 1ᵉʳ juin 1807, 23 août 1816; Bourges, 23 juin 1815; Metz, 28 janv. 1818. (*J. Av.*, t. 20, p. 36, 2ᵉ, 4ᵉ, 6ᵉ et 8ᵉ esp.)

Cependant les art. 1476 et 1872 du Code civil, nous semblent placer sur la même ligne la condition de toutes les propriétés indivises. D'ailleurs, l'indivision ne serait-elle pas seule un obstacle suffisant à la saisie, ainsi qu'on vient de le voir? N'y aurait-il pas, dans ce cas, comme dans celui que prévoit textuellement l'art. 2205, impossibilité de déterminer ce qui appartient au débiteur, et, par conséquent, impossibilité de saisir? M. Tarrible, *ubi suprà*, le pense ainsi, etc'est la décision des Cours de Colmar, 17 frim. an XIII; de Metz, 12 juill. 1822 (*J. Av.*, t. 20, p. 36, 1ʳᵉ et 7ᵉ esp.), et de Pau, 10 décemb. 1832 (*J. Av.*, t. 45, p. 478), qu'adoptent encore MM. Dalloz, t. 11, p. 668, n° 9, et Persil fils, *Comment.*, t. 1, p. 15, n° 11, et que la commission du gouvernement avait proposé de traduire en loi, dans son art. 677. (V. *suprà*, p. 110.)

Au reste, l'art. 2205 ne s'applique pas au cas où c'est le créancier du défunt qui saisit l'immeuble par lui transmis, et possédé indivisément par ses héritiers; Bastia, 22 mai 1823 (*J. Av.*, t. 25, p. 175); Bruxelles, 5 mars 1810 (*J. Av.*, t. 20, p. 243). Alors, en effet, la dette est commune à tous les copropriétaires, ce n'est que pour une dette particulière à l'un d'entre eux qu'a été portée la prohibition de l'art. 2205.

M. Persil fils, *Comment.*, t. 1, p. 16, n° 12, exprime la même opinion.

Mais nous ne conseillerons pas à celui qui voudrait saisir l'immeuble dépendant d'une succession sur la tête de l'un des cohéritiers de se dispenser de provoquer le partage sous le prétexte que ce cohéritier ayant traité avec quelques-uns des autres, et possédant d'ailleurs la totalité de l'immeuble, il y aurait présomption qu'il les a désintéressés tous, et qu'il est seul propriétaire. Une simple présomption ne nous paraît pas, malgré l'arrêt de la Cour de Grenoble, du 22 prair. an XIII (*J. Av.*, t. 20, p. 71), suffisante pour établir ce fait. Mais le poursuivant pourrait prouver par témoins l'existence du partage. **Bordeaux, 14 mai 1835 (*J. Av.*, t. 50, p. 848).**

4° La nullité résultant de ce que la saisie d'un immeuble possédé par indivis a été poursuivie avant le partage, peut-elle être proposée par le débiteur saisi?

On dit que cette nullité n'intéresse que les copropriétaires non débiteurs, et on refuse par conséquent au saisi le droit de la faire valoir; Paris, 23 août 1816 (*J. Av.*, t. 20, p. 41, 5ᵉ esp.), et 11 nov. 1810 (*J. Av.*, t. 20, p. 289).

Cependant puisque ses cohéritiers peuvent invoquer la nullité, n'a-t-il pas intérêt à éviter une procédure frustratoire? Ne peut-il pas craindre aussi que l'indivision écarte les enchérisseurs et fasse adjuger à vil prix des droits encore incertains. Il suffit qu'il ait un intérêt quelconque pour qu'on ne puisse lui refuser le droit de se plaindre et d'opposer la nullité; Besançon, 21 juin 1810 (*J. Av.*, t. 20, p. 39, 3ᵉ esp.); Nîmes, 10 fév. 1823 (*J. Av.*, t. 25, p. 44). C'est l'avis de MM. DALLOZ, t. 11, p. 668, n° 10, et PERSIL fils, *Comment.*, t. 1, p. 17, n° 14. Tout en approuvant l'arrêt de la Cour de cassation du 11 nov. 1840 (*J. Av.*, t. 60, p. 115; DEVILL. 1841.1.63), dont nous parlerons sous l'art. 686, nous ne pouvons pas y voir comme M. Morin, *loco citato*, la consécration du système contraire à celui que nous venons d'adopter.

N° II. L'art. 2209 prescrit au créancier qui a une hypothèque spéciale l'obligation de restreindre sa saisie aux biens qui lui sont hypothéqués, à moins qu'ils ne soient insuffisants pour payer sa créance.

De là la question de savoir, si le créancier est toujours obligé de discuter les biens hypothéqués, sauf à faire vendre les autres plus tard, s'il résulte de cette discussion que les premiers sont insuffisants.

Ceux qui soutiennent l'affirmative font observer que la loi n'ayant pas déterminé un mode de constater l'insuffisance des biens, la discussion semble pouvoir seule l'établir.

Mais on oppose que le créancier hypothécaire serait ainsi plus mal traité que le créancier chirographaire, qui peut, pour une créance minime, faire saisir tous les immeubles de son débiteur. D'un autre côté, deux saisies, en cas d'insuffisance, occasionneraient des frais préjudiciables et au saisi et à la masse des créanciers. Nous pensons donc, avec MM. PERSIL père, *Quest.*, t. 2, p. 294; PIGEAU, t. 2, p. 211; LACHAIZE, t. 1, p. 142; DALLOZ, t. 11, p. 671, n° 13; PAIGNON, t. 1, p. 53, et PERSIL fils, *Comment.*, t. 1, p. 31, n° 30, qu'une insuffisance connue ou constatée d'avance, autorise le créancier à étendre la saisie aux immeubles non hypothéqués. Il peut la prouver par les moyens qu'indiquent l'art. 2 de la loi du 14 novembre 1808 et l'art. 2165 du Code civil; Toulouse, 26 juill. 1834 (*J. Av.*, t. 49, p. 716).

Cette opinion, que semble repousser un arrêt de la Cour de Bruxelles, du 3 prair. an XII (*J. Av.*, t. 15, p. 62), a été consacrée par deux arrêts de la Cour de cassation, 7 oct. 1807 (*J. Av.*, t. 20, p. 121) et 27 juin 1827 (*J. Av.*, t. 34, p. 39), et par la Cour de Pau, le 9 mai 1837 (*J. Av.*, t. 53, p. 615).

Alors même que plusieurs immeubles seraient hypothéqués à la même créance, il est hors de doute que si la vente de quelques-uns d'entre eux suffit évidemment pour l'acquitter, le créancier ne peut pas faire procéder à la saisie des autres; et si, après l'avoir fait, il cède ses droits à un second créancier inscrit en rang inutile sur le premier immeuble, celui-ci ne pourra pas non plus poursuivre la vente du second immeuble, en vertu de la saisie pratiquée par une partie qui n'en avait pas le droit; Bruxelles, 20 juillet 1826 (*Journ.* de cette Cour, t. 2 de 1826, p. 130).

C'est ici le cas de faire observer que, d'après l'art. 2211 du Code civil, si les biens hypothéqués et ceux qui ne le sont pas font partie de la même exploitation, la vente doit, si le créancier le requiert, en être poursuivie simultanément, par exception aux principes que nous venons de rappeler et qui sont écrits dans l'art. 2209.

N° III. D'après l'art. 2210, s'il existe des biens situés dans plusieurs arrondissements, la vente forcée n'en peut être poursuivie que successivement, à moins qu'ils ne fassent partie d'une seule et même exploitation.

† A ce propos, M. Carré faisait observer, *Quest.* 2255, à la note, que la loi du 14 nov. 1808 a limité la règle générale établie par l'art. 2210, en disposant que l'on peut, moyennant permission du tribunal du débiteur, saisir simultanément plusieurs domaines, toutes les fois que leur valeur totale est inférieure au montant réuni des sommes dues tant au saisissant qu'aux autres créanciers inscrits. (*V.* cette loi et l'exposé de ses motifs au *Recueil de M. Sirey*, t. 9, 2e part., p. 1re.) Mais il faut remarquer, 1° que cette loi du 14 nov. 1808, ne se rapportant qu'au cas de l'art. 2210, on peut, sans permission du juge, et en se conformant à l'art. 2211, saisir une ferme située dans un arrondissement et des champs dans un autre. Ces mots de l'art. 2211, *s'il le requiert*, n'empêchent pas de faire saisir le tout (V. *Nouv. Rép.*, v° *Saisie immobilière*, p. 642, n° 3, 3e éd.); 2° que les dispositions de cette même loi n'autorisent pas les huissiers à saisir hors de l'arrondissement du tribunal auquel ils sont attachés, et que la saisie de chaque immeuble n'en est pas moins portée devant le tribunal de l'arrondissement où il est situé, à moins que différents biens compris dans plusieurs saisies ne fassent partie d'une seule et même exploitation, auquel cas le tribunal du chef-lieu de l'exploitation connaît de la saisie. CARR.

La prohibition de l'art. 2210 de suivre simultanément l'expropriation de divers biens situés dans des arrondissements différents, recevait d'ailleurs exception, lorsqu'ils étaient situés dans le ressort du même tribunal, comme l'a jugé la Cour de Paris, le 24 janv. 1815 (*J. Av.*, t. 20, p. 440). C'est la poursuite devant plusieurs tribunaux à la fois que l'article a voulu proscrire. L'on sait que le tribunal de la Seine est le seul qui comprenne plus d'un arrondissement.

La prohibition ne s'étend pas non plus à deux saisies dirigées simultanément par deux créanciers différents contre les biens du même débiteur situés dans plusieurs arrondissements; Cass., 12 nov. 1828 (*J. Av.*, t. 36, p. 217).

Toutes les fois qu'on ne se trouve pas dans le cas des art. 2209 et 2210, les tribunaux peuvent ordonner la vente en bloc des biens saisis; Cass., 7 oct. 1807 (*J. Av.*, t. 20, p. 121).

N° IV. L'art. 2212 dispose que si le débiteur justifie, par baux authentiques, que le revenu net et libre de ses immeubles pendant une année suffit pour le paiement de la dette en capital, intérêts et frais, et s'il en offre la délégation au créancier, la poursuite peut être suspendue par les juges, sauf à être reprise, s'il survient quelque opposition ou obstacle au paiement.

Toutes ces conditions sont nécessaires pour que la suspension puisse avoir lieu; ainsi, les juges ne pourraient pas la prononcer sous le seul prétexte que la créance est trop minime; Nîmes, 7 fév. 1820 (*J. Av.*, t. 20, p. 552). *V.* ce que nous avons dit sous l'art. 703, *Quest.* 2378 *quinq.*

Le projet de 1829 (art. 5) introduisait bien une disposition d'après laquelle la saisie immobilière ne pourrait avoir lieu, sans autorisation du juge, lorsque la créance ne s'élèverait pas à 150 fr.; mais cette disposition a été abandonnée. On a considéré qu'elle enlèverait toute garantie aux petits créanciers, et qu'elle serait d'ailleurs bien facilement éludée au moyen de l'art. 2216. Au reste, la plupart des tribunaux, consultés sur ce point, étaient d'avis que la mesure aurait des résultats plus nuisibles qu'utiles, si on n'élevait pas le chiffre à 300 fr. (1).

(1) En 1829, dans notre *Code de la saisie immobilière*, p. 609, nous proposions des formes abrégées pour la saisie de biens d'une modique valeur; mais cette pensée était difficile à réaliser.

M. Persil fils, *Comm.*, t. 1, p. 37 et suiv., n°s 38, 39, 40 et 41, fait observer avec raison que les baux à produire par le débiteur pour faire la justification de l'art. 2212 doivent nécessairement être *authentiques*; que la faculté de délégation créée par cet article n'est pas bornée aux revenus des immeubles saisis; qu'elle s'étend à ceux de tous les immeubles du débiteur; et qu'enfin la justification, une fois faite, n'arrête pas de plein droit les poursuites, que la suspension est dans le domaine discrétionnaire des juges, et que ceux-ci ne sont pas forcés de la prononcer. C'est aussi l'avis de M. Paignon, t. 1, p. 56, § VIII.

§ IV. ***Pour quelles créances et en vertu de quels titres peut-on procéder à la saisie immobilière?***

N° I. *Créances.* D'après l'art. 2213 du Code civil, la vente forcée des immeubles ne peut être poursuivie que pour une dette certaine et liquide. Si la dette est en espèces non liquidées, la poursuite est valable, mais l'adjudication ne pourra être faite qu'après la liquidation.

L'art. 551 du Code de procédure civile étend cette règle, en l'expliquant, à toute sorte d'exécution. Si la dette exigible, dit-il, n'est pas d'une somme en argent, il sera sursis, après la saisie, à toutes poursuites ultérieures, jusqu'à ce que l'appréciation en ait été faite.

De là plusieurs questions :

1° ***Lorsque la créance, quoique certaine quant à sa quotité, n'est pas liquidée en argent, le poursuivant peut-il continuer la procédure jusqu'à la vente, sans que la liquidation soit faite, ou bien doit-il s'arrêter immédiatement après la saisie?***

La première de ces alternatives, qui paraît justifiée par les termes de l'art. 2215, a été adoptée par la Cour de Bordeaux, le 8 fév. 1817 (*J. Av.*, t. 20, p. 480). Mais l'art. 551 du Code procédure, qui explique, et, au besoin, modifie le premier, nous semble devoir faire décider qu'il doit être sursis, après la saisie, *à toutes poursuites ultérieures.* C'est aussi l'opinion de MM. Lachaize, t. 1, p. 181; Duranton, t. 21, p. 60; et Paignon, t. 1, p. 59; mais ce n'est pas celle de M. Persil fils, *Comment.*, t. I, p. 44, n° 50.

2° ***Comment doit être faite l'appréciation en argent d'une dette qui se trouve liquidée en denrées?***

Il n'est pas toujours nécessaire qu'elle soit faite par justice. Elle peut l'être par le créancier demandeur lui-même, suivant les mercuriales, ainsi que l'a décidé la Cour de cassation, le 25 mai 1807 (*S.*, 7.2.717). Mais dans toutes les matières où les objets non liquidés ne peuvent être évalués par des mercuriales, par exemple, s'il s'agit de dommages-intérêts, de restitution de fruits, l'évaluation doit émaner de la justice, comme l'enseignent MM. Lachaize, t. 1, p. 183, et Paignon, t. 1, p. 59.

3° ***Une obligation constituée en assignats est-elle aujourd'hui dans la classe des dettes non liquidées, ou seulement des dettes à évaluer en argent?***

Elle est dans la dernière de ces deux classes, car la quotité est connue; la valeur seule ne l'est pas, et doit être déterminée suivant l'échelle de dépréciation du papier-monnaie. En conséquence, la saisie immobilière pratiquée pour avoir paiement d'une semblable créance, est valable, sauf à suspendre les poursuites ultérieures jusqu'à l'évaluation. C'est ce qu'a jugé la Cour de cassation, le 21 mars 1827 (*J. Av.*, t. 33, p. 297).

4° ***La créance résultant d'une condamnation aux dépens peut-elle être considérée comme liquide?***

La Cour de Paris a jugé, le 23 mai 1808 (*J. Av.*, t. 20, p. 153), que la demande d'une taxe pour les dépens, objet d'une condamnation, a pour effet de

les rendre non liquides; d'où il suit que, tant que la taxe n'est pas demandée, comme elle n'est que facultative et point obligatoire, cette créance est parfaitement liquide, pourvu que le demandeur en donne l'état, état auquel le débiteur est censé s'en rapporter tant qu'il ne réclame pas. Tel est aussi l'avis de M. Lachaize, t. 2, p. 183 et suiv.. qui néanmoins semble avoir été condamné par la Cour de Grenoble, le 23 mars 1820 (*J. Av.*, t. 20, p. 555).

On ne peut pas considérer comme étant contraires à notre doctrine, deux arrêts, l'un de la Cour de Bruxelles du 30 janv. 1813 (*J. Av.*, t. 20, p. 214), l'autre de la Cour de Paris du 4 fév. 1833 (*J. Av.*, t. 44, p. 153); parce que dans ces deux arrêts le saisissant avait donné quittance des causes de la saisie, en capital et intérêts, et qu'alors pour les frais faits pendant la poursuite, qui formaient une nouvelle créance, il fallait une nouvelle saisie. En rapportant l'arrêt de 1833, nous avons même donné, à ce sujet, quelques conseils aux avoués chargés de la direction d'une saisie immobilière.

Mais si les dépens ont été liquidés par jugements ou arrêts, le poursuivant peut s'opposer à la radiation comme *créancier*, en demandant au besoin la subrogation; c'est ce qui semble résulter d'un arrêt de la Cour de cassation du 25 janv. 1835 (*J. Av.*, t. 52, p. 163). Il est vrai de dire que, dans l'espèce de cet arrêt, les intérêts étaient encore dus, ce qui enlevait beaucoup de son importance à la question relative aux dépens.

En un mot, c'est au poursuivant à recevoir le capital ou les intérêts, sous la réserve formelle de continuer la saisie tant qu'il ne sera pas payé de ses dépens. L'art. 687, en parlant des *frais* que doit consigner l'acquéreur, indique suffisamment que ces réserves sont très licites, et qu'alors la poursuite peut continuer tant que les dépens ne sont pas acquittés.

5° *La prétention qu'élèverait le débiteur d'avoir payé des à-compte, rendrait-elle la créance non liquide?*

Non; la créance, comme dit M. Lachaize, t. 2, p. 185, est toujours certaine et liquide par l'acte d'obligation; la quotité restant due est seulement indéterminée. Et comme l'art. 2216 du C. civ. porte que la saisie immobilière ne peut être annulée sous prétexte que le créancier l'aurait commencée pour une somme plus forte que celle qui lui était due, il est évident que, quelle que soit la somme qui reste due, lorsque le débiteur ne prétend pas s'être entièrement libéré, la saisie est faite à juste titre, et doit recevoir tout son effet. Le débiteur peut seulement faire des offres et en faire juger la validité.

Ainsi jugé par les Cours de Paris, 13 prair. an XI, 24 flor. an XIII, Metz, 21 août 1811 (*J. Av.*, t. 20, p. 16 et 205); Colmar, 11 juin 1811 (*J. Av.*, t. 20, p. 319); Bordeaux, 27 janv. 1829 (*Journ.* de cette Cour, t. 4, p. 55), et 8 mai 1832 (*J. P.*, t. 3 de 1832, p. 359), et Cass., 7 oct. 1807 (*J. Av.*, t. 20, p. 122). *Sic.*, Devill., note sur l'arrêt précité de Paris du 24 flor. an XIII (*Collect. nouv.*, 2.2.50).

Au surplus si, par suite du paiement de ces à-compte, le jugement de condamnation avait ordonné de procéder à un compte définitif entre le créancier et le débiteur, et que celui-ci s'y fût refusé, il serait non recevable à attaquer une saisie immobilière pratiquée avant l'établissement du compte; Cass., 23 mars 1825 (*J. Av.*, t. 29, p. 164). *V. infrà*, notre *Quest.*, 2211.

6° *Si l'on poursuit pour le paiement d'un capital non encore exigible, et pour deux années d'intérêts échus, y a-t-il nullité?*

L'art. 551 du C. de proc., appliquant en cela, le droit commun, ne permet de poursuivre que pour une dette exigible. Mais, dans l'espèce, celle des intérêts ayant ce caractère, cela suffit pour qu'il n'y ait pas nullité, par application de l'art. 2216, C. civ., aussi la Cour de Bruxelles a-t-elle résolu négativement la question posée, le 4 janv. 1821. (*J. P.*, 3e éd., t. 16, p. 285), et la Cour de

cassation a-t-elle jugé, le 25 janv. 1837, qu'une saisie pouvait valablement se continuer pour les intérêts, quoique le poursuivant eût reçu le capital (*J. Av.*, t. 52, p. 163).

Que si le capital devient exigible pendant la durée des poursuites, il nous semble que le débiteur ne pourra en empêcher la continuation qu'en se libérant de toute sa dette. En effet, quoique la saisie ne puisse être regardée originairement comme valable à l'égard du capital, le saisissant n'en est pas moins créancier de ce capital comme des intérêts, et la dernière disposition de l'art. 693 lui donne le droit de s'opposer à la radiation. (V. *infrà*, notre *Quest.* 2211.)

7° *La faillite du débiteur rend-elle la dette exigible jusqu'à autoriser la poursuite en saisie immobilière avant l'échéance du terme?*

De ce que l'art. 448, Code de comm., dispose que la faillite rend toutes les créances exigibles, il ne faut pas en conclure, dit la Cour de Bruxelles, 5 déc. 1811 (*J. Av.*, t. 20, p. 317), que la poursuite par expropriation forcée soit autorisée avant l'échéance du terme. Tout l'effet de cette disposition consiste à donner au créancier le droit de concourir à la distribution, en suivant la marche ordinaire de la faillite.

Mais la Cour de Bordeaux, 22 août 1827 (*J. Av.*, t. 35, p. 179), prend dans un sens plus large l'exigibilité produite par la faillite, et décide qu'elle a pour effet d'autoriser toutes les voies de poursuite. Nous adoptons cet avis, qui nous paraît reposer sur la signification naturelle du mot *exigibilité* qu'aucun texte n'a modifié; mais nous ne l'adoptons que, sauf les prescriptions des art. 443, 571 et 572, relativement aux personnes qui peuvent, à telle ou telle période de la faillite, entreprendre ou continuer la vente des immeubles. (V. *suprà*, § II, 1°.)

N° II. *Titres.* 1° L'art. 2213, C. civ., corrélatif à l'art. 551, C. de proc., dispose que la vente forcée des immeubles ne peut être poursuivie qu'en vertu d'un titre authentique et exécutoire.

Une sentence arbitrale qui ne serait pas revêtue de l'intitulé des lois et du mandement d'exécution ne pourrait donc pas servir de base à la saisie immobilière, bien qu'elle eût été suivie d'une ordonnance d'*exequatur*; Colmar, 11 mars 1815 (*J. Av.*, t. 18, p. 253).

Si la poursuite est faite en vertu de plusieurs titres, le défaut d'authenticité de quelques-uns n'opère pas nullité, pourvu que l'un d'entre eux ait ce caractère; Cass., 18 prair. an XI (*J. Av.*, t. 20, p. 18), même raison de décider pour la validité. (V. *infrà*, p. 126).

Mais il est nécessaire qu'il y ait au moins un titre régulièrement revêtu de la formule exécutoire. Aussi n'approuvons-nous ni un arrêt de la Cour de Metz, 6 juin 1817 (*J. Av.*, t. 20, p. 191), qui déclare suffisant, pour autoriser la saisie immobilière, une seconde grosse qui n'a pas été délivrée dans les formes prescrites par la loi, sous prétexte que l'obligation n'était pas méconnue; ni un arrêt de la Cour de Toulouse, 17 déc. 1829 (*J. Av.*, t. 38, p. 203), qui a considéré comme authentique et exécutoire la copie d'un arrêt signifié à l'avoué de la partie saisissante par l'avoué d'une autre partie ayant le même intérêt, lorsque la Cour a, par une ordonnance, permis de saisir sur copie. M. CARLES a savamment combattu cette doctrine dans une consultation insérée *J. Av.*, *ubi suprà*, et M. PERSIL fils, *Comm.*, t. 1, p. 41, n° 45, embrasse son avis.

Si la formule exécutoire a été rectifiée en vertu de l'ordonnance du 30 août 1815, l'acte est suffisamment authentique, quoique cette rectification n'ait été ni signifiée ni datée par le notaire; telle est la décision de la Cour de Bastia du 22 mai 1823 (*J. Av.*, t. 25, p. 175). Nous ne pouvons l'approuver non plus, car où serait la garantie d'authenticité, si la signature de l'officier qui seul a le droit de faire la rectification ne venait pas la constater comme l'art. 3 de l'ordonnance précitée lui en fait un devoir? Néanmoins, comme le décidait M. Carré,

dans une note que nous avons relevée sur ses cartons, il n'est pas nécessaire, à peine de nullité, que le commandement énonce que la substitution de la formule royale à celle qui existait précédemment ait été faite par un notaire.

Du reste, ces questions n'offrent plus qu'un intérêt transitoire; car, comme le pense M. ROGRON, p. 716, l'ordonnance du 31 août 1815 est tombée avec le pouvoir exécutif qui l'avait rendue.

Mais le défaut de légalisation de la signature apposée à l'expédition d'un acte notarié ne lui enlèverait pas la force exécutoire, et, par conséquent, n'annulerait pas les poursuites. C'est ce que nous avons décidé sous l'art. 551, *Quest.* 1902, et ce qu'ont jugé, spécialement pour la saisie immobilière, les Cours de Poitiers, 15 janv. 1822, et de Rouen, 10 juill. 1817 (*J. Av.*, t. 20, p. 502, et t. 24, p. 10), contrairement à un arrêt de la Cour de Colmar du 26 mars 1808 (*J. Av.*, t. 12, p. 551).

Au reste le titre sous seing privé peut lui-même devenir authentique et exécutoire, s'il a été déposé chez un notaire par les deux parties contractantes, ou par le débiteur seulement; Cass. 27 mars 1821 (*J. Av.*, t. 23, p. 111), et Bourges, 27 juin 1823 (*J. Av.*, t. 25, p. 231). C'est aussi l'avis de MM. TOULLIER, t. 8, n° 200; MALEVILLE, t. 4, p. 271; PAIGNON, t. 1, p. 57, § IX, et PERSIL fils, *Comm.*, t. 1, p. 43, n° 46.

Et il ne faudrait pas regarder comme faite sans titre exécutoire la saisie qui, commencée en vertu d'un titre régulier, aurait été annulée pour vice de forme et reprise ensuite en vertu d'une transaction sous seing privé par laquelle la partie aurait renoncé au bénéfice du jugement d'annulation. Cette transaction ne serait pas, en effet, le titre de la saisie; elle s'appuierait toujours sur l'acte originaire; Amiens, 23 juill. 1817 (*J. Av.*, t. 20, p. 503).

L'art. 2209, C. civ., fait bien voir d'ailleurs que, si la loi exige un titre authentique, elle ne demande pas un titre inscrit, ou conférant hypothèque; Liége, 28 nov. 1808; Lyon, 27 nov. 1811 (*J. Av.*, t. 20, p. 168); Orléans, 7 juill. 1826 (*J. Av.*, t. 20, p. 567); Nancy, 9 juill. 1834 (*J. Av.*, t. 46, p. 171; DEVILL., 1834. 2.635). C'est aussi l'avis exprimé par MM. PIGEAU, *Comm.*, t. 2, p. 271, DALLOZ, t. 11, p. 676, n° 2, et PERSIL fils, *Comm.*, t. 1, p. 48, n° 57.

2° L'art. 2215, C. civ., porte que la poursuite peut avoir lieu en vertu d'un jugement provisoire ou définitif, exécutoire par provision nonobstant appel; mais que l'adjudication ne peut se faire qu'après un jugement définitif en dernier ressort, ou passé en force de chose jugée.

Aussi a-t-il été jugé par la Cour de Rouen, 2 niv. an XI, et par la Cour de cass., 29 oct. 1806 (*J. Av.*, t. 20, p. 8), que l'adjudication définitive à laquelle il a été procédé en vertu d'un jugement provisoire est nulle. (*V.* notre art. 730).

Mais lorsqu'on distinguait l'adjudication préparatoire et l'adjudication définitive, on jugeait que la prohibition de l'art. 2215 ne s'appliquait qu'à cette dernière, qui seule avait pour effet de dépouiller le débiteur; Limoges, 5 juill. 1828 (*S.* 29.2.17), et Cass., 8 mai 1832 (*J. Av.*, t. 43, p. 686). C'est sous l'empire de l'ordonnance de 1667, laquelle regardait comme ayant force de chose jugée les jugements susceptibles d'appel, tant qu'ils n'en étaient point frappés; que la Cour d'Agen, a décidé, le 19 juill. 1806 (*J. Av.*, t. 20, p. 86), qu'on pouvait vendre en vertu d'un tel jugement.

M. PIGEAU, *Comm.*, t. 2, p. 329, fait observer que la combinaison du court délai de l'appel (d'après le Code de proc.), avec les longs délais de l'expropriation, semble exclure maintenant cette question. Nous pensons que cette observation est trop générale (les délais de l'expropriation étant d'ailleurs abrégés par la nouvelle loi), et que le seul et véritable motif de ne pas poser la question, c'est la disposition de l'art. 2215, C. civ., qui la résout d'une manière formelle.

3° Le second paragraphe de l'art. 2215, qui dispose que la poursuite ne peut s'exercer en vertu de jugements rendus par défaut, pendant le délai de

l'opposition, fait naître la question de savoir quelle marche l'on doit suivre à l'égard des jugements par défaut contre partie, vis-à-vis desquels l'opposition est recevable, tant qu'il n'y a pas eu d'exécution.

Il ne faut pas prendre à la lettre, dit M. BERRIAT SAINT-PRIX, p. 567, note 12, les expressions de l'art. 2215, C. civ., qui défend de saisir, en vertu d'un jugement par défaut, *pendant le délai d'opposition ;* car il s'ensuivrait qu'on ne pourrait jamais saisir en vertu d'un pareil jugement, puisque l'opposition est recevable jusqu'à l'exécution. Tel est aussi l'avis de M. PIGEAU, t. 2, p. 203, n° 2, qui fait observer que l'art. 159, C. de proc. civ., suppose que l'on peut saisir, puisqu'il répute le jugement exécuté par la notification au débiteur de la saisie d'un ou de plusieurs de ses immeubles ; de M. PERSIL père, *Quest.*, t. 2, p. 258, dont on peut consulter avec fruit la discussion, et de M. PERSIL fils, *Comm.*, t. 1, p. 47, n° 55. (*V.* nos questions sur l'art. 728.)

4° Il est inutile de faire observer que, pour servir de base à une saisie immobilière, un titre doit, pour première condition être valable au fond.

Si donc le titre est annulé, la saisie tombe avec lui ; Cass., 29 août 1822.

Il en est ainsi de celle qui aurait été pratiquée en vertu d'un acte déclaré faux ; Montpellier, 6 fév. 1832 (*J. Av.*, t. 44, p. 368 ; DEVILL., 1833. 2.212).

Un jugement obtenu dans les dix jours qui ont précédé la faillite du débiteur est valable pour autoriser les poursuites en saisie immobilière ; Nancy, 9 juill. 1831 (*J. Av.*, t. 46, p. 171 ; DEVILL., 1831.2.625) ; surtout si ce jugement n'a fait que débouter le débiteur de son opposition à un jugement de défaut rendu avant ce délai ; Orléans, 7 juill. 1826 (*J. Av.*, t. 20, p. 566).

Le même arrêt de la Cour de Nancy a jugé avec raison que les poursuites de saisie immobilière pratiquées en vertu de titres dont l'un est nul et l'autre valable ne peuvent être arguées de nullité. Même raison de décider pour l'authenticité d'un des titres. (*V. suprà*, p. 415).

Au reste l'emploi antérieur ou simultané d'une autre voie d'exécution, de la saisie-arrêt ou de la saisie-exécution, par exemple, ne peut jamais faire obstacle à celui de la saisie immobilière ; Bordeaux, 21 déc. 1831 (*J. Av.*, t. 43, p. 583).

§ V. † *Quel est le tribunal qui doit connaître de la saisie? A quoi s'étend sa compétence?*

Ce tribunal est toujours celui de la situation des biens, attendu que l'action en expropriation est réelle, tant par sa nature, puisqu'elle a pour objet des biens, que par sa combinaison nécessaire avec la purgation des hypothèques qui est un droit purement réel, et si différents biens compris dans plusieurs saisies font partie d'une seule et même exploitation, c'est le tribunal du chef-lieu de l'exploitation qui en connaît.

Au reste, cette compétence est textuellement déterminée par l'art. 2210 du Code civil. CARR.

C'est aussi notre opinion et celle de M. ROGRON, p. 816 ; l'incompétence de tout autre tribunal est une *véritable* incompétence *ratione materiæ*.

Dans le cas où, conformément à l'art. 1er de la loi du 14 nov. 1808, il est procédé simultanément à la saisie de plusieurs immeubles dans divers arrondissements et ne faisant point partie de la même exploitation, les procédures relatives, tant à l'expropriation forcée qu'à la distribution du prix doivent être portées devant les tribunaux respectifs de la situation des biens (art. 4 de la même loi).

Mais cette compétence, introduite pour un cas nouveau, ne déroge en rien à celle que déterminait l'art. 2210 du Code civil pour les cas qu'il prévoyait.

Ainsi lorsque le créancier voudra saisir simultanément, comme l'art. 2210 lui en donne le droit, plusieurs immeubles situés dans divers arrondissements,

mais dépendant de la même exploitation, il devra le faire *in globo*, devant le tribunal du chef-lieu de l'exploitation, ou à défaut de chef-lieu, de la partie des biens qui présente le plus grand revenu d'après la matrice du rôle.

Au reste, il n'est pas tenu de procéder à cette vente simultanée, à moins que le débiteur ne l'exige; si celui-ci ne l'exige pas, il peut saisir séparément même la partie des biens situés dans l'arrondissement où ne se trouve ni le chef-lieu de l'exploitation ni le plus grand revenu; et alors c'est devant le tribunal de la situation de la partie des biens saisis que les poursuites doivent être faites. Mais si le créancier requiert, en vertu de l'art. 2211, la vente simultanée, le second paragraphe de 2210 reprend alors son empire.

† Non-seulement le tribunal que nous venons d'indiquer peut connaître de tout ce qui est relatif à la poursuite, mais il peut en outre prononcer même sur la validité d'offres faites par le débiteur à un domicile situé dans le ressort d'un autre tribunal; en un mot, ce tribunal est investi de plein droit de tout ce qui est relatif au commandement, à la continuation des poursuites, et à tous les incidents qui peuvent en naître. Voy. *Arr. Cass., Section des Requêtes*, du 10 déc. 1807, *Jurisp. sur la procéd.*, t. 1, p. 381 et suiv. CARR.

Nous traitons sous l'art. 728, la question de savoir devant quel tribunal doit ou peut être portée l'opposition au commandement.

2199. † *L'art. 111 du Code civil, qui permet de faire au domicile élu pour l'exécution d'un acte les significations, demandes et poursuites relatives à cet acte, s'applique-t-il au cas de saisie immobilière?*

Par arrêt du 12 juin 1809 (*J. Av.*, t. 20, p. 198, 1ʳᵉ esp.), la Cour de Paris avait décidé que tous les actes à signifier à personne ou à domicile, dans le cours d'un saisie immobilière, pouvaient l'être au domicile élu, conformément à l'art. 111, pour l'exécution du contrat en vertu duquel l'expropriation doit être poursuivie; la Cour de Bordeaux a également jugé, le 11 avril 1810, et la Cour de cassation, le 5 fév. 1811 (*J. Av.*, t. 20, p. 199, 2ᵉ et 3ᵉ esp.), que le commandement pouvait être fait à ce domicile élu, et être visé par le maire du lieu. Il n'y a donc plus de doute sur la solution affirmative de la question ci-dessus posée. CARR.

Il y en a d'autant moins, aujourd'hui, que la discussion de l'article, soit à la Chambre des Pairs, soit à la Chambre des Députés, est venue révéler dans la pensée du législateur une parfaite conformité avec la jurisprudence.

La commission de la Chambre des Pairs, qui n'approuvait pas la signification au domicile élu, proposait d'insérer le mot *réel* après le mot *domicile;* quelques-uns des projets intermédiaires et l'amendement d'un Pair voulaient au contraire qu'on insérât ces mots, *soit réel, soit élu*. (V. *suprà*, p. 111).

On a repoussé la première de ces propositions, en disant qu'il ne fallait pas priver le créancier de la faculté de signifier au domicile élu; et la seconde, en laisant observer que la rédaction de l'ancien texte du Code de proc., suffisait pour autoriser la signification à l'un ou à l'autre des domiciles.

Les deux Chambres se sont rendues à ces arguments. (V. *suprà*, p. 112). Il demeure donc bien démontré qu'en se servant de ces mots : *à personne ou domicile*, le législateur a entendu coordonner les prescriptions de l'art. 673 du Code de proc. avec les principes posés dans l'art. 111 du Code civil. C'est ce que pensent avec nous MM. PAIGNON, t. 1, p. 66, § 4; ROGRON, p. 812, et PERSIL fils, *Comment.*, t. 1, p. 52 et suiv., n° 66. (1).

(1) Le tribunal de Marseille exprimait l'opinion que le commandement pourrait aussi être notifié à un domicile élu par le débiteur depuis l'obligation; nous ne le pensons pas, parce que ce ne serait pas là le domicile conventionnel dont s'occupe l'art. 111 du Code civil.

On trouve une preuve de plus de cette intention dans la modification apportée à la disposition finale de l'article. Le visa devait autrefois être donné par le maire du domicile du débiteur ; ce qui, rapproché des motifs pour lesquels ce visa paraît être exigé et du court espace de temps accordé pour le requérir, pouvait donner lieu à penser que la signification au domicile réel était seule admise. Aujourd'hui, c'est par le maire du lieu où le commandement est signifié, ce qui concilie parfaitement la nécessité d'obtenir le visa dans le jour, et la faculté de faire la signification dans tout autre lieu que le domicile réel du débiteur.

Au reste, la jurisprudence et la doctrine, comme on l'a fait observer souvent dans la discussion aux deux Chambres, s'étaient depuis longtemps prononcées pour la solution que le législateur a adoptée. Il devient inutile de citer les monuments de l'une et de l'autre.

Toutefois, M. COFFINIÈRES (*J. Av.*, t. 20, p. 198) disait que la signification au domicile élu peut bien être admise lorsqu'il s'agit d'exécuter *de plano* l'acte authentique dans lequel l'élection a été faite ; mais qu'il en doit être autrement s'il est question d'exécuter le jugement rendu sur cet acte. Nous avons repoussé une semblable distinction, sous la *Quest.* 608.

M. THOMINE DESMAZURES, t. 2, p. 202 et suiv., la reproduisait et néanmoins il traitait les deux cas de la même manière en exigeant toujours la signification au domicile réel. C'est le seul auteur qui ait adopté ce parti. (*V.* la *Quest.* 2200).

Nous devons faire observer que la commission de la Cour de cassation s'était prononcée contre la signification au domicile élu ; (p. 14 et 15. R. C. c. c.).

2199 bis. ***Où doivent être remises les significations faites à la requête du créancier postérieurement au commandement ?***

Le projet de la commission du gouvernement (*suprà*, p. 111), qui avait formellement exprimé la faculté de signifier le commandement au domicile *soit réel, soit élu*, avait cru devoir supprimer ce droit d'option pour les actes postérieurs et en centraliser la signification au domicile où le premier acte aurait été notifié, afin qu'il y eût quelque fixité, et que le débiteur pût toujours s'enquérir, au domicile d'abord choisi par le créancier, si de nouvelles communications n'y auraient pas été faites ; autrement, disait la commission, il pourrait en résulter confusion et erreur.

La Cour de Bastia demandait, dans ses observations, que cette disposition ne fît pas obstacle à ce que le débiteur pût élire plus tard un autre domicile pour y recevoir les significations.

La commission repoussa cette modification, mais le projet présenté aux Chambres supprima la disposition de la commission, qui n'a plus été reproduite ; d'où nous concluons que le créancier conserve, pour les significations postérieures, à l'égard desquelles un mode particulier n'est point prescrit, le droit de les adresser à un domicile différent de celui auquel il a signifié son commandement.

2199 ter. † ***Le commandement peut-il être signifié à la personne du débiteur trouvée hors de son domicile ?***

Puisque la loi dit que le commandement doit être fait à personne ou domicile, il en résulte bien qu'il peut être fait à la personne du débiteur touvée hors de son domicile. Néanmoins, dit M. Tarrible (V. *Nouv. Répert.*, p. 647), cette faculté doit se combiner avec l'injonction que le même article fait à l'huissier, de faire viser l'original de son exploit, dans le jour, par le maire ou l'adjoint de la commune où est établi le domicile du débiteur. Il est sensible que si la per-

sonne du débiteur était trouvée à une distance de son domicile telle que l'huissier ne pût faire viser son original dans le jour, par le maire ou l'adjoint de ce domicile, l'huissier devrait renoncer à profiter de cette circonstance de notifier à la personne, et se transporter au domicile du débiteur pour y faire la notification, et se ménager ainsi le moyen de pouvoir remplir dans le jour la formalité du visa, dont l'observation est exigée avec la même rigueur que celle de toutes les autres. CARR.

La solution de M. Carré est incontestable. Et la difficulté d'application que signale M. Tarrible, ne peut plus se présenter, puisque, d'après la nouvelle loi, ce n'est pas le maire du domicile du débiteur qui doit donner le visa, mais le maire du lieu où le commandement est signifié, ce qu'au reste la jurisprudence avait déjà décidé; Cass. 5 fév. 1811, et 12 janv. 1815 (*J. Av.*, t. 20, p. 297 et 436), (*V.* aussi M. ROGRON, p. 816).

2200. † ***Le commandement fait à l'héritier du débiteur, sans lui avoir fait signifier le titre huit jours auparavant, est-il nul?***

Aux termes de l'art. 877 du Code civil, les titres exécutoires contre un défunt ne peuvent être mis à exécution contre ses héritiers que *huit jours après qu'ils leur ont été signifiés à personne ou à domicile.* Or, si le commandement est un acte d'exécution, il est évident qu'il est nul, lorsque le titre n'a pas encore été signifié aux héritiers dans le délai fixé par la loi; autrement il faudrait admettre, ce qui serait absurde, que l'on pourrait exécuter un acte avant qu'il fût exécutoire.

Il s'agit donc d'examiner si le commandement est véritablement un acte d'exécution. L'affirmative a été prononcée par un arrêt de la Cour de Bruxelles du 10 mai 1810 (*S.*, t. 15, 2e part., p. 170, et *J. Av.*, t. 20, p. 263), qui a déclaré nuls un commandement et les suites ultérieures en expropriation, attendu que cet exploit étant le premier acte de l'exécution, ne pouvait être fait que huit jours après la signification du titre, seule époque à laquelle ce titre pouvait être exécutoire.

L'on disait, pour déterminer cette décision, que le commandement est tellement un acte d'exécution, qu'il ne peut avoir lieu qu'en vertu d'actes exécutoires, et qu'il fait tellement corps avec la saisie, que toute la saisie est nulle, si l'exécution n'avait pas commencé par là.

On répondait que le commandement ne peut être considéré comme un acte d'exécution, puisqu'il ne fait que mettre le débiteur *en demeure* de payer; que, d'ailleurs, le texte de la loi prouve que non-seulement le commandement ne fait pas partie de la saisie immobilière, puisque l'art. 673 porte qu'*il précédera*, mais encore qu'il ne *commence pas;* puisque le même article ajoute que le commandement doit contenir déclaration que, faute de paiement, il *sera procédé* à la saisie.

Mais ce qu'on pourrait ajouter de plus décisif en faveur de cette dernière opinion, serait l'arrêt de la Cour de cassation du 5 fév. 1811 (*J. Av.* t. 20, p. 200, 3e esp.), lequel déclare formellement que l'art. 673 disant que la saisie immobilière sera précédée d'un commandement, il en résulte que ce commandement ne fait pas partie de la poursuite en expropriation forcée, dont il n'est, au contraire, qu'un acte préparatoire. Par cette considération, nous sommes porté à croire que le titre étant notifié aux héritiers dans le commandement même, le vœu de l'art. 877 du Code civil est suffisamment rempli, puisque l'exécution qui, d'après l'arrêt que nous venons de citer, ne commence que par le procès-verbal de saisie, ne peut avoir lieu que trente jours après le commandement, et, conséquemment, longtemps après le délai auquel le titre devient exécutoire pour l'héritier, conformément à ce même art. 877. CARR.

M. Favard de Langlade, t. 5, p. 44, partage l'opinion de M. Carré, qui est encore adoptée par la Cour de Grenoble, 22 juin 1826 (*J. Av.*, t. 31, p. 347); mais les Cours de Rennes, le 5 juillet 1817 (*J. Av.*, t. 20, p. 501); de Pau, 3 sept. 1829 (*J. Av.*, t. 39, p. 221); de Bastia, 12 fév. 1833 (*J. Av.*, t. 52, p. 33; Devill., 1833.2.262); et de Colmar, 11 mars 1835 (*J. Av.*, t. 48, p. 253), ont consacré la même doctrine que la Cour de Bruxelles (1); et l'induction que M. Carré tirait d'un arrêt de la Cour de cassation, pour s'appuyer de son autorité, ne peut être admise, depuis que cette Cour s'est directement et formellement prononcée sur la question, comme les Cours que nous venons de citer; son arrêt est du 31 août 1825 (*J. Av.*, t. 30, p. 76).

Dire, pour soutenir le système de M. Carré, que le commandement n'est pas un acte d'exécution, ne nous paraît pas exact; c'est comme acte d'exécution, au contraire, qu'il peut, dans l'intention du législateur, être signifié au domicile *élu pour l'exécution*. Et nous concevons à peine que la Cour suprême, dans son arrêt de 1811, ait cru devoir établir cette faculté sur le principe opposé (2).

M. Thomine Desmazures, t. 2, p. 202 et suiv., soutient, avec beaucoup de force et de raison, que le commandement fait partie essentielle de l'exécution (3), et il en conclut, contre la Cour de cassation, que la signification au domicile élu n'est pas permise. Cette conséquence nous paraît fort peu logique; car si le domicile est élu pour l'exécution, quoi de plus naturel que d'y signifier les actes qui ont un caractère d'exécution, que de n'y pas signifier ceux à qui on ne reconnaît pas ce caractère?

La Cour de cassation et M. Thomine Desmazures nous paraissent également dans l'erreur, parce qu'ils déduisent de leur principe des conséquences qui n'y sont pas renfermées, en sorte que le vrai principe se trouvant chez l'auteur, c'est dans l'arrêt de la Cour que se trouve la conséquence exacte.

Le législateur l'a reconnu, comme cela résulte de la discussion qui a eu lieu aux deux Chambres sur le domicile où devrait être faite la signification. C'est ce que nous avons déjà fait remarquer sur la *Quest.* 2199 (*V.* aussi *suprà*, p. 112).

Mais pour ne pas nous écarter de la question spéciale qui nous occupe, disons que la commission chargée par le gouvernement de préparer le projet de la nouvelle loi, adoptant l'opinion de M. Carré sur l'inutilité de deux significations, avait cru devoir introduire une disposition spéciale pour dispenser de celle qui est prescrite par l'art. 877 du Code civil, et décider que la copie signifiée en tête du commandement en tiendrait lieu.

Une première rédaction, abandonnée depuis, avait même déclaré que les deux significations pourraient indifféremment se suppléer l'une et l'autre, et qu'il serait libre au poursuivant de faire à son choix celle qui lui conviendrait le mieux.

Ce projet, soumis aux Cours royales, fut, de la part de celles de Nîmes et de Rouen, l'objet d'une observation importante. Elles demandaient que, puisque

---

(1) Le 19 avril 1839 (*J. Av.*, t. 57, p. 495), la Cour de Paris a même jugé que, si la partie saisie vient à décéder pendant les poursuites, on ne peut les continuer contre ses héritiers, avant de leur avoir signifié les titres de créance, aux termes de l'art. 877 du Code civil

(2) Ce commandement, pour être valable, doit contenir sommation de payer avec avertissement que, faute, de le faire il sera procédé à une saisie immobilière; mais ce commandement peut aussi précéder une saisie-exécution, une contrainte par corps. (*V.* notre question relative à l'appel (2205). Cependant, quoique ce soit réellement un acte d'exécution, il n'est pas censé nécessairement faire partie de la saisie immobilière. (*V.* notre premiere question sous l'art. 728).

(3) Ce principe est aussi reconnu par M. Persil fils, *Comment.*, t. 1, p. 63, n° 74.

la copie du titre donnée avec le commandement était suffisante pour exercer des poursuites contre le débiteur, le commandement dût toujours, dans ce cas, être signifié au domicile réel de ces héritiers ou à leur personne.

Il le fallait pour éviter toute surprise.

Car la signification au domicile élu, lorsqu'elle est faite contre le débiteur lui-même, n'a pas d'inconvénients. Il connaît l'existence de son obligation, il sait qu'on peut le poursuivre au domicile dont il a fait choix; il peut s'informer de ce qui s'y passe, et le mandataire qu'il a dû charger de veiller pour lui peut l'en prévenir lui-même en prenant l'initiative.

Quand ce sont les héritiers qui sont poursuivis, ils peuvent ignorer l'existence de l'acte, et, à plus forte raison, le domicile qui s'y trouve élu; ils ne peuvent y faire prendre des informations; celui qui habite ce domicile peut ignorer le nom et la demeure de ces héritiers, et être ainsi empêché de les avertir.

La signification prescrite par l'art. 877, C. civ., est destinée à leur faire connaître ce qu'ils ignorent. Celle qui accompagne le commandement ne remplira pas ce but, si elle n'est pas adressée à leur domicile réel.

Il était donc nécessaire d'introduire cette exception au principe de l'art. 111, C. civ., laissé intact par la première partie de l'art. 673, C. proc., si on adoptait la suppression de la signification prescrite par l'art. 877, C. civ.

Le législateur n'a pas voulu faire cette exception; aussi a-t-il retranché la disposition proposée par la commission du gouvernement, et que la chambre des avoués du tribunal de la Seine avait qualifiée *d'illégale et de dangereuse*.

Elle n'a été reproduite ni dans le projet présenté aux Chambres, ni dans le le cours des discussions.

Toutes ces circonstances rapprochées et combinées ensemble prouvent que la question posée par M. Carré se trouve définitivement tranchée et résolue dans un sens opposé à celui qu'il avait adopté. Notre avis était celui de M. CHABOT, sous l'art. 877, n° 2. M. ROGRON, p. 815, fait observer que l'innovation proposée par la Chambre des Pairs aurait enlevé à l'héritier un délai de huitaine, que la loi civile lui accordait, soit pour désintéresser le créancier, soit pour discuter le titre.

2200 bis. †*Si déjà le titre en vertu duquel la saisie est faite avait été notifié, serait-on dispensé d'en donner copie dans le commandement ?*

Non; puisque l'art. 673 ne contient pas de dispense à ce sujet, à la différence de l'art. 583, qui déclare expressément, pour la saisie-exécution, que la copie dont il s'agit ne sera donnée qu'autant que le titre n'aurait pas été préalablement notifié. (*V.* PIGEAU, t. 2, p. 193.) CARR.

Comme nous l'avons dit sous la question précédente, une première rédaction soumise à la commission du gouvernement disposait que, lorsque le titre aurait été signifié aux héritiers, en vertu de l'art. 877 C. civ., il deviendrait inutile d'en donner copie avec le commandement.

Cette disposition ayant été abandonnée, nous pensons que la solution négative adoptée par M. Carré est aussi dans les intentions du législateur.

2201. †*Si la saisie est faite en vertu d'un jugement, doit-on donner copie des titres sur lesquels il est intervenu?* [[En général à quoi s'étend l'obligation de notifier les titres?]]

Puisque l'art. 673 porte seulement qu'il sera donné *copie entière du titre en vertu duquel la saisie est faite*, il est évident que l'on ne doit donner que la copie du jugement, puisqu'il est réellement le titre en vertu duquel on poursuit. CARR.

Quoique nous admettions la signification du commandement au domicile élu dans l'acte d'obligation, lorsque c'est du jugement intervenu sur cet acte que l'on poursuit l'exécution, nous ne croyons pas néanmoins qu'il soit nécessaire de donner copie de l'un comme de l'autre. Le jugement étant exécutoire par lui-même, il est satisfait aux prescriptions de la loi par la copie du jugement.

C'est ce qui a été jugé par la Cour de Paris le 28 therm. an XII, et par celle de Rouen le 17 mars 1815 (*J. Av.*, t. 20, p. 32), et ce qui résulte du rapport de M. Grenier, au corps législatif; p. 336.

M. Carles, dans ses observations sur le projet de 1829, se plaignait qu'on ajoutât à la signification du jugement celle des titres qui en font la base ; il regardait ce mode de procéder comme un abus qu'il fallait réprimer.

Le législateur n'a pas eu égard à cette demande. Il a laissé sa disposition dans un vague d'expression qui, sans autoriser à prononcer la nullité pour défaut de signification de ces titres, ne la prohibe pas non plus. Nous pensons que c'est avec raison, cette signification pouvant quelquefois être utile.

Si elle dégénère en abus, ce sera au juge taxateur à y pourvoir.

Il n'est pas nécessaire, lorsqu'un contrat contient des règlements de créances et une fixation de sommes dues, de signifier, dans le commandement, les titres originaires de ces créances, Bordeaux 5 août 1829 (*J. Av.*, t. 39, p. 210); ni de signifier la procuration en vertu de laquelle l'obligation a été consentie, Bourges, 11 janv. 1822 (*J. Av.*, t. 24, p. 7); ni lorsqu'une saisie immobilière est faite en vertu d'un jugement par défaut auquel il a été acquiescé par acte séparé de signifier cet acte de reconnaissance en tête du commandement; Toulouse, 28 avril 1826 (*J. Av.*, t. 31, p. 206), et Bordeaux, 20 mai 1828 (*J. Av.*, t. 35, p. 248) et 24 oct. 1830 (*Courr. des trib.*). Le jugement, nous le répétons, est exécutoire par lui-même ; on n'a besoin de représenter l'acquiescement que pour répondre aux exceptions que le saisi pourrait tirer d'une péremption prétendue.

Pareillement, lorsqu'une saisie immobilière est faite sur un tiers saisi en vertu du jugement qui, faute de déclaration affirmative de sa part, le déclare débiteur pur et simple, il suffit que le commandement contienne copie de ce jugement; celle des titres de créance n'est pas nécessaire; Bordeaux, 20 mars 1835. (*J. Av.*, t. 49, p. 451; DEVILL., 1836. 2.56).

M. Carré, dans l'une de ses notes, exprimait une opinion analogue.

† Le créancier n'a pas besoin d'insérer au commandement la copie des pièces justificatives de la qualité d'héritier, et, en conséquence, le délai d'un mois exigé entre le commandement et la saisie court avant que l'héritier n'ait justifié de sa qualité. CARR.

Telle est en effet la décision des Cours de Paris, 31 mars 1806; Bruxelles, 19 juin 1811 (*J. Av.*, t. 20, p. 80); Rouen, 31 janv. 1823 *J. Av.*, t. 25, p. 35); Bordeaux, 25 mars 1829 (*J. Av.*, t. 39, p. 198), et Toulouse, 7 avril 1829 (*J.P.*, 3ᵉ éd., t. 22, p. 890). Il suffit de justifier de la qualité d'héritier quand le débiteur réclame cette justification. Nous dirons pareillement, pour répondre à une question adressée par la Cour de Caen, dans ses observations, qu'il ne nous paraît pas nécessaire de donner copie du certificat de vie, dans un commandement signifié à la requête d'un créancier de rente viagère; Paris, 4 juin 1817 (*J. Av.*, t. 20, p. 105) et Cass., 18 juin 1817 (*J. Av.*, t. 20, p. 495). Il suffit encore d'en justifier dans le cours de l'instance, comme le faisait remarquer M. Carré, en citant cet arrêt à sa note *jurisprudence*. Et, c'est d'après nous, tout ce qu'a voulu dire la Cour de cassation, dans un arrêt du 19 novemb. 1817 (*J. Av.*, t. 20, p. 505), qui paraît d'abord contraire à notre doctrine.

M. LACHAIZE, t. 2, p. 206, pense comme nous, que par *titre* le législateur n'a entendu et n'a pu entendre que le titre paré en lui-même, dépouillé de tous les accessoires qui l'ont précédé et suivi. Telle paraît être aussi l'opinion de

M. THOMINE DESMAZURES, t. 2, p. 200. Mais M. DALLOZ, t. 11, p. 698, n° 11, exprime un sentiment opposé.
Les mêmes principes régissent la *Quest.* 2202.

2202. † *Le cessionnaire d'un titre exécutoire doit-il donner copie entière non-seulement du titre originaire de la créance, mais encore de l'acte de cession et de la signification de cet acte au débiteur ?*

M. Tarrible (V. *Nouv. Répert.*, v° *Saisie immobilière*, p. 617), remarque que le titre se composant de tous les actes nécessaires pour le rendre exécutoire, le cessionnaire d'une créance doit donner copie entière et du titre originaire et de l'acte de cession, et de celui de signification du transport au débiteur; ce qui suppose, dit-il, que le transport doit être signifié avant le commandement. Ce jurisconsulte ajoute que si le cessionnaire omettait d'insérer dans sa copie quelqu'un de ces actes, ils n'aurait pas donné copie entière du titre, et que, conséquemment, le commandement serait frappé d'une nullité qui entraînerait celle de tous les actes ultérieurs.

Il n'est pas douteux que le cessionnaire ne peut poursuivre, comme le cédant lui-même (V. C. civ., art. 2214), qu'autant qu'il fait connaître au débiteur tous les actes qui lui donnent qualité; mais nous ne pensons pas, comme M. Tarrible, qu'il soit nécessaire de signifier l'acte de cession avant le commandement; c'est ce qui résulte de ce que nous avons dit sur la *Quest.* 2203, que cet acte ne fait point partie de la saisie, et c'est aussi ce qui a été jugé le 2 juill. 1808 par la Cour de Nîmes. (V. *Jurisp. des Cours souv.*, t. 5, p. 520.)

Ainsi, nous estimons qu'il suffit, pour qu'un commandement fait à requête d'un cessionnaire soit valable, qu'il contienne copie du titre originaire et de l'acte de transport, sans qu'il soit besoin que ce dernier acte ait été préalablement notifié.

En cela nous ne voyons rien qui ne soit parfaitement conforme à l'art. 2214, Code civ.; et en effet, cet article n'admet le cessionnaire d'un titre exécutoire à poursuivre l'expropriation qu'après que la signification du transport a été faite au débiteur. Mais aussi l'expropriation n'est poursuivie qu'après le commandement, qui en est le préliminaire indispensable : l'art. 2214 a donc reçu son application, si l'acte de transport a été notifié en tête du commandement; vouloir qu'il le soit préalablement, c'est exiger ce que la loi n'a pas prescrit.

On est même allé plus loin : on a soutenu que dès qu'il était reçu que le commandement ne fait pas partie de la saisie, il suffisait, pour la validité de celle-ci, que la signification prescrite par l'art. 2214 fût faite après le commandement, mais avant le procès-verbal de saisie. Nous croirions qu'il serait prudent de ne pas suivre cette opinion, parce que le commandement devenant illusoire, s'il ne fait pas connaître que celui à requête duquel il est fait se trouve aux droits du créancier originaire, on ne saurait raisonnablement attacher à un tel acte les effets qu'il eût produits en toute autre circonstance. CARR.

Nous croyons, comme M. Carré, mais par d'autres motifs que lui, que la signification du transport qui accompagne le commandement satisfait au vœu de l'art. 2214; M. PERSIL fils, *Comm.*, t. 1, p. 62, n° 72, est d'un avis contraire.

Mais nous croyons aussi que, lorsque cette signification a eu lieu antérieurement, il n'est pas nécessaire qu'une nouvelle copie de l'acte de cession, ni une copie de l'exploit de notification soient données avec le commandement. M. PERSIL fils, *Comm.*, t. 1, p. 61 et 62, n°s 70 et 71, exige la copie de l'acte de cession.

Justifions ces deux propositions :

1° Sous la *Quest.* 2200, nous n'avons pas admis la validité du commandement signifié aux héritiers du débiteur avec copie du titre, si cette copie ne leur avait pas été déjà notifiée huit jours auparavant aux termes de l'art. 877, C. civ.

Nous avons établi que la copie donnée avec le commandement ne suppléait pas à l'autre.

Pourquoi cela? parce que l'art. 877 prescrit formellement un délai de huitaine entre la signification du titre aux héritiers et les poursuites à exercer contre eux, délai qui leur est nécessaire pour se mettre en mesure de satisfaire à une obligation dont peut-être ils avaient ignoré jusque-là l'existence. Et l'on sait que nous regardons le commandement comme un commencement d'exécution.

L'art. 2214, au contraire, ne prescrit aucun délai entre la signification du transport par le cessionnaire et les poursuites à exercer contre le débiteur. Il dit, à la vérité, que les poursuites ne pourront avoir lieu qu'après telle signification. Mais ce mot *après* ne comportant aucun intervalle déterminé, on pourra, sans violer le texte, retarder la signification du transport jusqu'au moment, à la minute qui précédera celle du commandement; dès lors peut-on dire qu'on violerait l'esprit en faisant ces deux significations simultanément et par le même acte? Ces deux modes de procéder ne reviennent-ils pas complétement au même?

Et en effet la signification préalable de la cession n'est pas utile au débiteur, comme celle du titre à l'héritier, pour lui apprendre l'existence de l'obligation; il la connaît déjà. Peu lui importe, si elle existe encore, d'avoir pour créancier le cédant ou le cessionnaire; quant à sa dette, rien n'est changé.

La signification n'a pas d'autre but que de saisir le cessionnaire; ne suffit-il pas qu'il soit saisi au moment même où il commence à agir? Si le débiteur, faute de cette signification, s'est déjà acquitté entre les mains du cédant, il opposera cette libération. Mais s'il ne l'a pas fait, nous ne le croyons pas admissible à demander la nullité d'un commandement qui porte avec lui la signification du transport.

2° Sous la *Quest.* 2200 *bis*, nous avons pensé qu'une première signification du titre exécutoire ne dispensait pas d'en donner une seconde copie avec le commandement.

Pourquoi? Parce que l'art. 673 exige, sans distinction, que le commandement contienne copie entière du titre *en vertu duquel* la saisie est faite.

Mais l'acte de cession n'est pas le titre *en vertu duquel* la saisie est faite. L'acte originaire d'obligation est le seul auquel on puisse reconnaître ce caractère. Quand le cessionnaire est une fois saisi, soit par la signification du transport, soit par l'acceptation du débiteur, il se trouve aux droits de son cédant et n'est plus assujetti qu'aux formalités auxquelles celui-ci aurait dû se soumettre.

L'art. 673 n'exige pas que les titres signifiés avec le commandement fassent connaître au débiteur les qualités de celui qui le poursuit, surtout s'il les connaît déjà, mais pourquoi on le poursuit, c'est-à-dire quelle est son obligation? Le titre originaire est donc le seul dont la signification soit indispensable avec celle du commandement, quoiqu'elle ait déjà eu lieu.

Nous ne partageons donc pas l'opinion des Cours de Metz, 12 fév. 1817 (*J. Av.*, t. 20, p. 481), et de Toulouse, 29 avril 1820 (*J. Av.*, t. 20, p. 558), et 21 décem. 1837 (*J. Av.*, t. 54, p. 107, Devill. 1832.2.181), d'après lesquelles le cessionnaire qui poursuit une saisie immobilière doit signifier, en tête du commandement copie entière, non-seulement du titre et de son acte de cession, mais encore de la notification qu'il en aurait précédemment faite au débiteur.

Nous pensons, au contraire, avec la Cour de Colmar, 12 mai 1809 (*J. Av.*, t. 20, p. 194), et la Cour de cassat., 16 avril 1821 (*J. Av.*, t. 23, p. 136), que le cessionnaire qui a déjà fait notifier son transport n'est pas tenu d'en donner copie, à peine de nullité, en tête du commandement tendant à saisie immobilière, ni, à plus forte raison, en tête de la sommation signifiée au tiers détenteur.

La Cour de Caen avait demandé, dans ses observations sur le projet, s'il serait

nécessaire à un cessionnaire, à un donataire, à un héritier de signifier les actes translatifs; il fut répondu par un membre de la commission du gouvernement : *Oui, à moins qu'ils ne l'aient été antérieurement.*

Il nous semble néanmoins qu'il faut faire une distinction : oui (sauf la restriction), à l'égard du cessionnaire, parce qu'il n'est saisi et n'obtient qualité pour agir que par la signification; non, à l'égard de l'héritier ou du donataire, parce que leur qualité ne dépend pas de la signification, et qu'ils peuvent la justifier plus tard. (*V.* la *Quest.* 2205.) C'est l'opinion de M. LACHAIZE, t. 2, p. 210, n° 85.

Au reste, le commandement fait par un cessionnaire sans signification, soit préalable, soit simultanée, de l'acte de cession ne serait pas nul, si le même poursuivant agissait aussi, par le même acte, en vertu de titres personnels dont il donnerait copie. Ces derniers titres protégeraient la validité de la poursuite; Metz, 29 fév. 1820 (*J. Av.*, t. 20, p. 553). (*V.* ce que nous avons dit *sup.*, p. 415, 417.)

La même Cour de Caen demandait si les transports que l'on signifierait avec le commandement devraient être en forme exécutoire. Nous pensons que non, avec M. PERSIL fils, *Comm.*, t. 1, p. 49, n° 64, parce que, vis-à-vis du débiteur, ce n'est pas l'acte de cession qu'on exécute, c'est l'acte d'obligation. La forme exécutoire ne serait requise que pour procéder à l'exécution contre le cédant.

Cette question a été diversement jugée; dans notre sens, par la Cour de Pau, le 25 janv. 1832 (*J. Av.*, t. 46, p. 233, DEVILL. 1834.2.316), et dans le sens opposé, par la Cour de Rouen, le 3 therm. an X (*J. Av.*, t. 20, p. 6). M. PERSIL père, *Quest.*, t. 2, p. 180, donne une solution conforme à la nôtre. *Sic.*, DEVILL., note sur l'arrêt précité de Rouen (*Collect. nouv.*, 1.2.86).

2203. *La sommation au tiers détenteur doit-elle, comme le commandement au débiteur originaire, contenir, à peine de nullité, copie des titres du saisissant?*

La Cour de Bourges, dont M. DALLOZ, t. 11, p. 696, n° 9, approuve la doctrine, a décidé l'affirmative, le 15 janv. 1810 (*J. Av.*, t. 20, p. 237), et la négative, le 24 juillet 1823 (*J. Av.*, t. 28, p. 105).

Le tiers détenteur étant aux lieu et place du débiteur originaire a le droit d'opposer les mêmes exceptions que celui-ci · la sommation doit être pour lui ce que le commandement est pour l'autre. D'où il nous semblerait naturel d'exiger que l'un et l'autre de ces actes contînt les mêmes indications. Cependant une nullité ne peut pas s'étendre par analogie, et celle de la sommation n'étant pas textuellement prononcée, par ce motif nous ne croyons pas que la doctrine puisse la suppléer.

Au reste, dans l'usage, on donne copie au tiers détenteur du commandement signifié au débiteur, et, ce commandement contenant lui même copie des titres, il est ainsi satisfait à ce que le tiers peut réclamer. C'est ce qui avait eu lieu dans l'espèce de l'arrêt de 1823.

M. LACHAIZE, t. 2, p. 317, n° 507, se prononce pour que la copie des titres soit donnée au tiers détenteur.

2204. † *De ce que l'art.* 673 *exige que la copie du titre soit entière, en résulte-t-il, par exemple, que l'omission de la formule exécutoire qui termine le titre opère la nullité du commandement?* **[[** Quid *des omissions d'un autre genre?* **]]**

Il paraît que ce mot *entière* suppose que l'omission d'une seule partie du titre doit opérer la nullité du commandement; c'est pourquoi la Cour de Besançon, par arrêt du 9 mai 1808 (*J. Av.*, t. 20, p. 133), a décidé pour l'affir-

mative la question que nous venons de poser; décision d'autant plus certaine, que la formule exécutoire est une partie tellement essentielle du titre qu'il ne peut être exécuté sans elle. Carr.

Il est certain que la formule exécutoire peut seule imprimer la force d'exécution à un acte, et rendre valable le commandement qui en contient la signification. (*V.* l'art. 551.)

Aussi la jurisprudence de la Cour de Besançon a-t-elle été adoptée par celles de Bruxelles, 16 fév. 1809, et de Riom, 25 mai 1813 (*J. Av.*, t. 20, p. 182), et par MM. Pigeau, *Comment.*, t. 2, p. 277; Lachaize, t. 1, p. 209, n° 181, et Dalloz, t. 11, p. 696, n° 9. Mais M. Persil fils, *Comm.*, t. 1, p. 59, n° 69, *hasarde*, c'est sou expression, un avis opposé.

Il avait été proposé de remplacer la *copie entière* du titre par une simple énonciation; la commission du gouvernement repoussa cette idée.

Mais si la copie du titre n'était incomplète que par l'omission involontaire d'un mot qui pût être aisément suppléé, et qu'enfin la connaissance que le débiteur doit avoir de l'acte qu'on lui signifie n'en fût point altérée, on ne serait pas admis à prétendre que cette copie n'est pas *entière*, dans le sens de la loi; et la nullité ne devrait pas être prononcée, Bordeaux, 20 mai 1828 (*J. Av.*, t. 35, p. 248), et Lyon, 4 juin 1833 (*J. Av.*, t. 45, p. 596).

Pareillement, l'omission de la date du titre, ou l'énonciation d'une date erronée n'emporterait pas nullité, si la véritable date se trouvait relatée dans le commandement lui-même, ou bien si cette erreur ou omission n'avait porté aucun préjudice au débiteur; Cass., 31 janv. 1821 (*J. Av.*, t. 23, p. 33); Paris, 17 mars 1813, 29 août 1815 (*J. Av.*, t. 20, p. 325 et 419); Bordeaux, 8 déc. 1831 (*J. Av.*, t. 43, p. 724). Mais M. Dalloz, t. 11, p. 700, n° 13, trouve cette solution susceptible de difficulté.

Au reste, il n'est pas nécessaire que le commandement énonce que la copie du titre est entière; Bordeaux, 25 mars 1829 (*J. Av.*, t. 39, p. 198). C'est l'avis de M. Paignon, t. 1, p. 66, § 5.

2205. † ***Quels sont les effets de l'élection de domicile que le saisissant doit faire dans le commandement?***

Suivant un arrêt de la Cour de cassation du 22 janv. 1806 (*J. Av.*, t. 17, p. 121), cette élection de domicile s'étendrait à toutes les procédures auxquelles l'expropriation doit donner lieu, jusqu'au jugement d'ordre inclusivement, et la consommation de la distribution. Il faut remarquer que cet arrêt a été rendu avant la mise en activité du Code; mais il nous semble que l'on doit décider aujourd'hui de la même manière, l'élection du domicile n'étant évidemment exigée qu'afin que le débiteur trouve, dans l'endroit même où siége le tribunal qui connaît de la saisie, un lieu où il puisse régulièrement notifier ses oppositions et les actes quelconques relatifs à sa défense.

Telle est aussi l'opinion de M. Tarrible, p. 647; mais il pense, et nous croyons aussi, d'après l'art. 1260 du Code civil, que le débiteur ne pourrait valablement faire des offres au domicile élu par un créancier qui aurait ailleurs son domicile réel. Nous serions également porté à croire, d'après les raisons données sur la *Quest.* 2206, que l'on ne pourrait notifier un appel à ce domicile élu. Carr.

Nous avons pensé qu'il serait plus convenable de traiter des effets de l'élection du domicile au titre des Incidents, sous l'art. 732, parce que les difficultés naissent surtout de la signification de l'appel à tel ou tel domicile.

2206. † *Le commandement doit-il contenir la désignation des immeubles dont le créancier entend provoquer la vente?*

L'art. 673 n'exige pas cette désignation, que l'on était obligé de donner sous l'empire de la loi du 11 brum. an VII, relative aux expropriations forcées. Il veut seulement qu'il soit déclaré dans le commandement que, *faute de paiement, il sera procédé à la saisie des immeubles du débiteur* : il suffit donc d'employer dans le commandement les seules expressions dont se sert cet article. (*V.* TARRIBLE, v° *Saisie immobilière*, p. 647 et 648.) CARR.

Quoique les articles du Code civil, relatifs à l'expropriation forcée, prescrivent, pour certains cas, une mesure à garder dans la saisie des divers immeubles du débiteur, nulle disposition n'exige la désignation, dans le commandement, de ceux que l'on menace plus spécialement. Aussi M. PIGEAU, *Comm.*, t. 2, p. 277, décide-t-il avec la Cour de cassation, 6 fruct. an XI (*S.* 4.2.22), que cette désignation n'est pas nécessaire.

En est-il de même de la sommation au tiers détenteur?

On pourrait induire la négative de ce que la poursuite étant, dans ce cas, dirigée uniquement contre la chose et point contre la personne de son possesseur, qui n'est obligé qu'à raison de sa détention, et qui ne peut l'être sur ses autres biens, il semblerait plus essentiel d'indiquer celui qui en est l'objet.

Mais M. THOMINE DESMAZURES, t. 2, p. 201, s'appuyant sur un arrêt de la Cour de Caen, enseigne, avec raison, qu'il n'est pas plus besoin, dans la sommation que dans le commandement, de désigner l'immeuble à saisir, parce que le tiers détenteur indique quel est parmi les biens qu'il possède, celui qu'il tient du débiteur poursuivi. C'est aussi ce qu'a décidé la Cour de cass., le 19 nov. 1817 (*J. Av.*, t. 20, p. 506).

Il suffit aujourd'hui que, dans l'un comme dans l'autre de ces actes, soit contenue la menace de passer, faute de paiement, à la saisie des immeubles. Ceci est prescrit à peine de nullité, comme l'enseignent MM. DALLOZ, t. 11, p. 700, n° 15, et PERSIL fils, *Comm.*, t. 1, p. 69, n° 76.

2207. *Quel est le fonctionnaire qui doit viser l'original du commandement, si le maire ou l'adjoint est absent?*

Cette question, qui pouvait être posée lorsque la loi, désignant spécialement le maire ou l'adjoint, semblait attacher exclusivement cette fonction à la qualité des titulaires, ne peut plus l'être aujourd'hui que la loi désigne le maire seul, et que les règlements administratifs déterminent d'une manière précise la hiérarchie des fonctionnaires qui doivent le remplacer en cas d'empêchement. Ce sont l'adjoint ou celui des adjoints qui est le premier dans l'ordre du tableau, ou les conseillers municipaux dans le même ordre. (*V.* l'art. 5 de la loi du 21 mars 1831, l'art. 14 de la loi du 18 juil. 1837, l'exposé des motifs, *suprà*, p. 5, et les rapports aux deux Chambres, p. 13 et 60. *V.* aussi MM. PAIGNON, t. 1, p. 63, § 3, PERSIL fils, *Comm.*, t. 1, p. 70, n° 77, et ROGRON, p. 816).

Au reste, une jurisprudence assez imposante, qu'il devient inutile de citer, avait depuis longtemps adopté cette solution. (*V. infrà*, notre *Quest.* 2209.)

Cependant nous avons peine à concevoir comment M. DECAMPS, p. 24, a émis cette pensée, que la nouvelle loi était plus exigeante que l'ancienne : à la vérité, p. 30, il semble abandonner ce système, contraire à l'esprit de la loi de 1841.

2208. *Si le maire, l'adjoint et tous les conseillers municipaux sont empêchés ou refusent de donner le visa, comment procédera-t-on?*

La Cour de Metz posait cette question, dans ses observations sur le projet, et demandait qu'on levât cet obstacle.

Le législateur n'a pas voulu prévoir une circonstance qui se présentera si difficilement, et pour laquelle on suivrait d'ailleurs la marche indiquée par l'art. 1039, C. proc.; c'est aussi l'avis de M. LACHAIZE, t. 2, p. 220.

2209. † *L'huissier doit-il constater l'absence ou l'empêchement des fonctionnaires hiérarchiquement supérieurs à celui dont il requiert et obtient le visa, soit pour le commandement, soit pour le procès-verbal de saisie?*

Deux arrêts, l'un de la Cour de Riom du 12 mai 1808 (*J. Av.*, t. 20, p. 119), l'autre de la Cour de Besançon du 8 juill. 1811 (*J. Av.*, t. 20, p. 328), ont prononcé sur cette question d'une manière négative, attendu, 1° que le législateur, en ordonnant. par l'art. 676, qu'on laisse une copie du procès-verbal de saisie *aux maire* ou *adjoint*, a suffisamment manifesté le vœu que cette copie fût laissée *au* maire *ou* à l'adjoint et *vice versâ*, puisque lorsqu'il a voulu, comme dans les art. 681 et 687, que l'on pût s'adresser d'abord à l'adjoint, il a eu soin de n'indiquer que le *maire;* cas auquel il serait évident que l'adjoint ne pourrait le remplacer, qu'il serait fait mention de l'absence, empêchement ou suspicion de ces deux fonctionnaires; 2° que, dans le cas d'une obligation alternative, on a satisfait à la loi en faisant l'une des deux choses comprises dans l'obligation. CARR.

La négative a encore été jugée par les Cours de Paris, 24 juill. 1815 (*J. Av.*, t. 20, p. 440), de Metz, 14 nov. 1823 (*J. Av.*, t. 25, p. 352) et de Lyon, 4 juin 1833 (*J. Av.*, t. 45, p. 596), et par la Cour de cass., 23 nov. 1836 (*J. Av.*, t. 53, p. 626).

Le véritable motif de ces décisions, c'est que, lorsque l'adjoint remplit les fonctions de maire, il y a présomption suffisante que le maire est absent ou empêché, présomption, dit la Cour suprême, qui ne peut être détruite que par la preuve contraire.

M. FAVARD DE LANGLADE, t. 5, p. 49, tout en convenant que cette opinion est rigoureusement vraie, pense qu'il est utile néanmoins de constater l'absence ou l'empêchement. Et la Cour de Rouen, 20 déc. 1815 (*J. Av.*, t. 20, p. 522), prétend que cela est indispensable, avec M. LACHAIZE, t. 1, p. 219.

Nous croyons qu'il faut suivre ici la doctrine et le tempérament que nous avons déjà exposés, pour la remise des exploits ordinaires, sous le n° 370 *octies*, t. 1, p. 443.

On sent que le commandement ou le procès-verbal visés par l'adjoint ne seraient pas nuls parce que l'huissier aurait donné par erreur à ce fonctionnaire la qualité de maire; Bourges, 2 janv. 1837 (*J. Av.*, t. 52, p. 236). Cette qualité ne lui appartient-elle pas, en effet, lorsqu'il en exerce les fonctions? (*V.* notre *Quest.* 2207.)

2210. *Que faut-il entendre par ces mots* DANS LE JOUR? *Est-ce avant la fin du jour où l'exploit est signifié ou bien dans les 24 heures que le visa doit être donné?*

Le tribunal de Toulon, dans ses observations sur le projet, demandait qu'on mît *dans les vingt-quatre heures*, au lieu de *dans le jour*. La Cour de Metz voulait qu'on ajoutât à ces derniers mots, ceux-ci, *ou le lendemain*.

Ces tribunaux pensaient donc qu'une modification au texte était nécessaire pour étendre, au delà du jour de l'exploit, la faculté de le faire viser. Nous sommes de leur avis sur ce point; et comme la modification n'a pas eu lieu, nous en concluons que c'est strictement dans cet espace de temps que la faculté se trouve restreinte. Autrement ne manquerait-elle pas son but, qui est de corroborer, par le témoignage du maire, l'attestation que l'huissier lui-même donne de sa présence sur le lieu et à l'instant de la signification.

Nous croyons qu'il y a nullité si le visa n'est donné que le lendemain; mais une simple erreur dans la date de ce *visa* n'emporterait pas nullité, si elle pouvait être reconnue et rectifiée; Paris, 29 août 1815; Douai, 9 août 1820 (*J. Av.*, t. 20, p. 450 et 512).

2211. *Le visa du maire doit-il être porté ou mentionné sur la copie du commandement?*

Non. Il résulte de ces termes de notre article : *l'original sera visé* DANS LE JOUR, que ce visa ne doit être donné qu'après la signification du commandement, et, par conséquent, après la remise de la copie au débiteur. Au reste, il est impossible qu'il en soit autrement; car le maire doit viser l'exploit, et l'exploit n'a pas d'existence tant qu'il n'a pas été signifié. Comment la copie mentionnerait-elle une formalité qui ne peut pas encore avoir lieu au moment où elle est remise?

La question n'aurait donc pas dû être soulevée; elle l'a été néanmoins, et décidée de la manière que nous venons d'indiquer, par les Cours de Rennes, 28 oct. 1816 (*J. Av.*, t. 20, p. 474), Metz, 29 fév. 1820 (*J. Av.*, t. 20, p. 553), Bourges, 3 juill. 1832 (*J. Av.*, t. 43, p. 593), et Cass. 2 fév. 1830 (*J. Av.*, t. 39, p. 229; Devill., 1831. 1.326).

Le texte formel de l'art. 68 a pu seul déterminer l'opinion que nous avons émise, t. 1, p. 434, n° 368 *ter*.

Peut-être, sous l'ancienne législation, où une copie devait être laissée au maire, a-t-on cru que le maire pouvait recevoir la signification avant le débiteur, et que, dans ce cas, la copie donnée à celui-ci devait en faire mention. Mais cette opinion n'était pas moins contraire, alors qu'aujourd'hui, au texte de la loi, puisque la copie laissée au maire était la *seconde*, c'est-à-dire postérieure à la signification faite au débiteur.

M. Dalloz, t. 11, p. 702, n° 19, adoptait cette opinion.

2212. *Le visa peut-il être donné par le maire qui est lui-même le débiteur ou son parent?*

Quoiqu'il soit de règle générale qu'un individu ne peut instrumenter, soit dans sa propre affaire, soit dans celle de son parent, néanmoins la formalité du visa n'étant exigée que pour garantir la réalité du transport de l'huissier, on ne voit pas d'inconvénient à ce qu'elle soit remplie par le débiteur lui-même, ou par son parent, s'il se trouve être l'un des fonctionnaires auxquels ce visa est attribué par la loi; la nullité n'étant d'ailleurs prononcée par aucun texte, les Cours de Bourges, 1er juill. 1820 (*J. Av.*, t. 38, p. 127), de Douai, 3 janv. 1825 (*J. Av.*, t. 28, p. 5), de Nîmes, 5 fév. 1828 (*J. Av.*, t. 35, p. 190) et de Gand, 31 déc. 1833 (*J. Av.*, t. 52, p. 137), ont bien fait de ne pas l'admettre. Il est vrai que la Cour de Besançon a consacré l'opinion contraire, le 18 juill. 1811 (*J. Av.*, t. 20, p. 328).

Mais, sous sa *Quest.* 2254, à propos du visa sur le procès-verbal de saisie,

qui, sous l'ancien Code, devait être donné et par le greffier et par le maire, M. Carré exposait et réfutait ainsi la doctrine de cet arrêt (1) :

† Cette décision est fondée sur ce que personne ne peut être *auctor in rem suam*, surtout lorsque, comme dans l'espèce, il s'agit de constater l'observation de formalités exigées à peine de nullité; en conséquence, elle a déclaré nulle une saisie immobilière qui avait été visée par un greffier qui se trouvait être le beau-fils du saisissant, et qui, à raison de cette qualité, lui a paru évidemment suspect.

On pourrait ajouter aux motifs de cet arrêt que la formalité de la remise de la copie et du visa remplace, pour la saisie immobilière, celle de l'assistance des recors, exigée pour la saisie-exécution (V. *l'Exposé des motifs*, éd. de F. Didot, p. 211); et comme les recours ne peuvent être pris, d'après l'art. 585 parmi les parents ou alliés des parties jusqu'au degré de cousin issu de germain inclusivement, on pourrait en conclure que les fonctionnaires désignés dans l'art. 676 cessent d'être compétents pour recevoir la copie et viser l'original du procès-verbal de saisie, s'il sont parents ou alliés au degré dont il s'agit.

Toutes ces raisons ne nous paraissent point suffisantes pour autoriser à prononcer les nullités de la saisie, dans l'espèce de la question qui nous occupe, 1° parce que la loi n'a point prononcé cette nullité ; 2° parce qu'il n'est pas présumable que le saisi ait à souffrir de ce que la copie a été remise à un parent ou allié du saisissant, puisqu'elle doit l'être en même temps à un autre fonctionnaire.

Au surplus, si le maire peut être remplacé par l'adjoint, ou l'adjoint par le maire, ou l'un ou l'autre par le plus ancien membre du conseil municipal, on ne saurait dire par qui serait remplacé le greffier qui, très souvent, et surtout dans les cantons ruraux, n'a pas de commis juré; mais si l'on veut qu'en cette circonstance la saisie soit nulle pour avoir été remise à un greffier parent du saisissant, il faudra bien admettre qu'elle sera valable, quoiqu'elle n'ait pas été remise à une personne remplaçant le greffier. Or, ne répugnerait-il pas au bon sens que l'on validât ainsi la saisie qui ne présenterait pas même l'apparence de l'exécution de la loi, pour annuler celle qui offrirait l'accomplissement des formalités qu'elle exige? On répond, avec la Cour de Besançon, qu'en cette circonstance on doit requérir le juge de paix de nommer un commis juré; mais où trouvera-t-on la loi qui autorise cette réquisition? etc. Quant à l'argument tiré de l'art. 585, il suffit, pour l'écarter, de dire que si la formalité du visa remplace celle des recors, les recors ne sont pas remplacés par les fonctionnaires désignés dans l'art. 676.

Par toutes ces raisons, nous estimons qu'on ne pourrait annuler la saisie, dans l'espèce de l'arrêt de la Cour de Besançon; qu'on ne pourrait pas même l'annuler, si, au lieu du greffier, il s'agissait du maire ou adjoint. Néanmoins, lorsqu'il sera possible, l'huissier fera bien de remplacer le fonctionnaire qui serait parent par la personne qui aurait qualité à cet effet, et, s'il n'en existait pas, il ferait mieux encore de remettre la copie à ce fonctionnaire, quoique parent, que de s'en dispenser sous ce prétexte.

C'est pour cette omission que nous croirions que la saisie pourrait être justement annulée, attendu qu'aucune disposition de la loi n'autorise l'huissier à ne pas remplir une formalité qu'elle prescrit au contraire à peine de nullité. CARR.

M. LACHAIZE, t. 1, p. 220, pense que le visa peut être donné par le maire, parent du débiteur, mais non par le maire, débiteur lui-même.

MM. FAVARD DE LANGLADE, t. 5, p. 49, n° 3; DALLOZ, t. 11, p. 725, n° 26,

---

(1) Plusieurs de ses observations ne sont plus applicables, depuis que le visa du greffier a été supprimé.

et Persil fils, *Comment.*, t. 1, p. 102, n° 120, sont du même avis, en ce qui concerne la parenté du maire avec le saisissant.

2213. † *Le commandement est-il assujetti aux formalités ordinaires des exploits?*

Oui, et par conséquent il doit contenir, à peine de nullité, la mention de la personne à laquelle la copie a été laissée, celle du visa du maire ou adjoint, etc. Si le débiteur n'avait aucun domicile connu, ou s'il n'habitait pas en France, sur le continent, l'on devrait suivre, pour la signification du commandement, ce qui est prescrit par les nos 8 et 9 de l'art. 69. (*V.* art. 68, 69 et 70; Demiau Crouzilhac, p. 436; et Tarrible, v° *Saisie immobilière*, p. 648.) Carr.

En général, les formalités tracées par la loi pour la rédaction et la remise des exploits d'ajournement sont communes au commandement en saisie immobilière, ainsi que l'enseigne M. Lachaize, t. 1, p. 194, n° 171 (1); cependant il en est que la nature de cet acte lui rend étrangères (2).

Ainsi, par exemple, comme il n'introduit pas encore d'action ni de procédure devant le tribunal, il ne doit pas contenir constitution d'avoué. Le projet de 1829 l'exigeait cependant; mais on a considéré, au sein des commissions, que, lorsque le créancier n'a encore besoin que de son huissier, il est peu rationnel de vouloir qu'il s'adresse à un autre officier ministériel. Mais la constitution d'avoué se trouve remplacée, dans la rédaction du commandement, par l'élection de domicile au lieu où siége le tribunal qui doit connaître de la saisie, et ce tribunal se trouve par là désigné d'une manière indirecte, au lieu que, dans l'ajournement, il doit l'être par une indication précise et formelle.

Enfin il n'y a pas lieu à faire connaître au débiteur le délai pour comparaître, puisqu'il ne s'agit pas de comparution.

Mais le commandement doit contenir la date des jour, mois et an où il est notifié, sans qu'il soit permis de dire, avec la Cour de Paris, 30 juin 1814 (*J. Av.*, t. 20, p. 422) que l'omission du *jour* ne le vicie pas lorsqu'il résulte de l'indication du mois, qu'il n'a pas pu s'écouler plus de 30 jours entre le commandement et la saisie. (*V.* notre *Quest.* 284, t. 1er, p. 320.)

Néanmoins l'omission d'un mot, par exemple du mot *cent*, dans le millésime, ou toute autre irrégularité qui ne jetterait point d'incertitude sur la date précise, ne serait pas une cause de nullité; Liége, 29 avril 1810; Besançon, 14 août 1811 (*J. Av.*, t. 20, p. 257); Cass., 2 février 1830 (*J. Av.*, t. 39, p. 229). (*V.* encore notre *Quest.* 284.)

Les noms du poursuivant et du débiteur sont aussi exigés à peine de nullité, ainsi que leur domicile; Paris, 17 flor. an XIII (*J. Av.*, t. 20, p. 69) (3). Mais une erreur dans les prénoms ne le vicierait pas; Paris, 31 mars 1806; Nîmes, 17 nov. 1819 (*J. Av.*, t. 20, p. 80 et 547); pas plus qu'une erreur sur le nom de la rue du débiteur, lorsque l'exploit a été remis à sa personne; Lyon, 4 juin 1833 (*J. Av.*, t. 45, p. 569). (*V.* nos *Quest.* 285, 307 et 308 *bis.*)

La Cour de Bourges a jugé, le 2 janv. 1827 (*J. Av.*, t. 52, p. 236), que, nonobstant la différence d'élection de domicile dans l'original et dans la copie, le commandement était valable. Nous pensons le contraire, parce que, dans ce cas,

---

(1) Un arrêt de la Cour de Liége du 24 janv. 1822 (*Ann.* de Laporte, t. 1er de 1822, p. 329), a décidé, avec raison, que la sommation à faire au tiers détenteur en vertu de l'art. 2169 du Code civ. est également soumise aux formalités ordinaires des exploits, mais non au visa du maire; Rouen, 28 fév. 1810 (*J. Av.*, t. 20, p. 241). C'est l'avis de M. Lachaize, t. 2, p. 316, n° 506.

(2) *V. infrà*, sous l'art 675, notre *Q.* 2224.

(3) Et le débiteur peut prouver, tant par titres que par témoins, que le saisissant a indiqué un faux domicile dans tous les actes de sa procédure; Rennes, 23 nov. 1819 (*J. Av.*, t. 20, p. 549).

on ne peut pas dire quel est le domicile réellement élu. *V.* notre *Quest.* 327 *bis*, où nous avons exposé les principes relatifs aux énonciations contradictoires do l'original et de la copie d'un exploit.

On peut se reporter aussi aux nombreuses questions que nous avons traitées sous l'art. 61.

Quant à la remise du commandement, il faut suivre les règles exposées sous les art. 68 et 69.

Si donc il n'est signifié ni au domicile élu ni à la personne du débiteur, il faut qu'il le soit au domicile réel et actuel.

Si le débiteur prétend que le domicile où on a remis la copie a été le sien, mais ne l'est plus, les tribunaux apprécieront sa bonne foi; Cass., 27 août 1817 (*J. Av.*, t. 20, p. 532); mais ils ne pourront, en principe, décider, comme la Cour de Montpellier, 10 mars 1812 (*J. Av.*, t. 20, p. 210) que, tant que le changement de domicile n'est pas constaté dans de certaines formes ou notifié, le commandement est valablement signifié à l'ancien domicile. Cela n'est admissible que pour les actes postérieurs de la poursuite, Bruxelles, 25 fév. 1810 (*J. Av.*, t. 20, p. 210). (*V.* nos *Quest.* 354 et 355.)

La détention du débiteur dans une prison n'empêche pas qu'on ne doive signifier le commandement à son domicile; on ne le pourrait, au lieu où il est détenu, qu'autant qu'on parlerait à sa personne; Paris, 25 vend. an XII (*J. Av.*, t. 20, p. 74). C'est aussi l'opinion de M. PIGEAU, *Comm.*, t. 2, p. 276. (*V.* d'ailleurs notre *Quest.* 358.)

Quand ni le domicile actuel ni la résidence du débiteur ne sont connus, est-ce conformément au § 8 de l'art. 69, par affiche à la porte du tribunal qui doit connaître de la saisie, et par une seconde copie au procureur du Roi de ce tribunal, que le commandement doit être signifié? La Cour de Paris, 3 fév. 1812 (*J. Av.*, t. 20, p. 351), a substitué au tribunal qui doit connaître de la saisie, le tribunal du dernier domicile. M. Carré, dans une note *Jurisprudence*, approuvait sa doctrine par le motif que le commandement ne contient pas de demande. *Voy.*, sous l'art. 728, nos questions relatives au tribunal qui doit connaître des demandes en opposition au commandement (1).

Le commandement n'est pas valablement donné au mineur, au domicile do celui qui est chargé, conjointement avec la mère tutrice, de l'administration de ses biens; c'est alors chez celle-ci que le mineur a son domicile; Paris, 28 flor. an XII (*J. Av.*, t. 20, p. 28).

Lorsqu'il s'agit de l'expropriation des immeubles qui font partie de la communauté, et qu'elle est poursuivie contre le mari et la femme, il n'est pas nécessaire, sous peine de nullité, de laisser à chacun des époux une copie séparée des actes de la poursuite; Bruxelles, 4 janv. 1821 (*J. P.*, 3e éd., t. 16, p. 285); 20 juill. 1826 (*J. de Bruxelles*, t. 2 de 1826, p. 130), et Amiens, 1er mai 1826 (*J. Av.*, t. 32, p. 18). (*V.* notre *Quest.* 348 *bis*.)

2214. *Un commandement peut-il être annulé sur le motif qu'il a été fait pour une somme excédant celle qui est réellement due?*

Non : la plus-pétition n'est jamais une cause de nullité de la demande. Il suffira, lors de la production dans l'ordre, de réduire les prétentions du créancier à leur juste valeur. C'est ainsi que l'ont jugé les Cours de Colmar, 14 juin 1811 (*J. Av.*, t. 20, p. 319); de Bordeaux, 28 janv. 1828 (*J. Av.*, t. 35, p. 118);

(1) Evidemment, ce mode ne pourrait être suivi, s'il y avait dans l'acte une élection de domicile; c'est alors au domicile élu qu'il faudrait signifier; Poitiers, 22 nov. 1833 (*J. Av.*, t. 49, p. 613)

et la Cour de cass., 8 fév. 1832 (*J. Av.*, t. 43, p. 542; DEVILL., 1832.1.596). C'est d'ailleurs la disposition textuelle de l'art. 2216, C. civ.

Le débiteur qui prétendrait se libérer, et par conséquent mettre fin aux poursuites en payant une somme moindre que celle qui lui est demandée, doit faire des offres réelles, et, si le créancier ne les accepte pas, en faire juger la validité. V. *suprà*, p. 414, ce que nous avons dit de positions parfaitement analogues.

2215. ***A quelle époque le débiteur peut-il demander la nullité du commandement?***

On a dit que, le commandement ne blessant point par lui-même les intérêts du débiteur, celui-ci ne pouvait l'attaquer qu'autant qu'il était suivi d'une saisie, ou plutôt que les irrégularités du commandement ne pouvaient être invoquées que contre la saisie elle-même.

Mais le débiteur n'a-t-il pas intérêt à ce qu'il ne soit pas passé outre à la saisie, et cet intérêt ne suffit-il pas pour qu'on l'admette à critiquer l'acte qui doit servir de base à toute la procédure? Aussi la Cour de Toulouse, le 11 janv. 1831 (*J. Av.*, t. 41, p. 435; DEVILL., 1831.2.217), a-t-elle déclaré recevable une opposition à un commandement formée avant le procès-verbal de saisie. Et c'est l'avis de M. DALLOZ, t. 11, p. 703, nº 25.

Toutes les fois que la procédure est attaquée de nullité, le créancier qui reconnaît cette nullité peut se désister par un commandement tendant à une nouvelle saisie, et le tribunal ne peut plus prononcer la nullité de la première; Limoges, 3 déc. 1813 (*J. Av.*, t. 20, p. 413).

Nous avons traité, sous l'art. 728, la question de savoir devant quel tribunal devait ou pouvait être portée l'opposition au commandement.

2215 bis. † ***Celui qui se prétend propriétaire des immeubles menacés de saisie par un commandement fait à un précédent propriétaire, peut-il former opposition à ce commandement?***

Non : il doit attendre que la saisie soit faite, afin de procéder par demande en distraction. (*V.* arrêt de la Cour de Besançon du 19 fév. 1811, *S.* 15.2.177.)

Le tiers qui revendiquerait ne pourrait donc assigner le saisissant au domicile élu dans le commandement, conformément à l'art. 584, qui d'ailleurs n'a trait qu'à la saisie-exécution : il doit se conformer à l'art. 725. (Cass., 3 juin 1812, *S.* 12.1.362). CARR.

Nous pensons également que l'opposition ne serait pas recevable.

2216. ***L'huissier est-il responsable des nullités qu'il commet dans la signification du commandement, dans la rédaction du procès-verbal, et, en général, dans tous les actes de la poursuite?***

L'huissier est sans doute responsable des nullités qui proviennent de son fait. Et telles sont, lorsqu'il n'a pas pris de précautions pour s'en garantir, la signification à un faux domicile, à une fausse désignation des immeubles saisis, etc.

Mais comme ces nullités peuvent être facilement évitées, au moyen de renseignements que les parties intéressées sont à même de lui fournir, nous croyons que l'huissier a le droit, pour mettre sa responsabilité à couvert, d'exiger que celui qui lui donne mandat de saisie, le fixe d'une manière suffisante sur les points de fait qu'il lui est essentiel de connaître, et que, faute d'obtenir ces renseignements, il peut refuser de prêter son ministère.

Ainsi il demandera qu'on lui indique le domicile du débiteur, qu'on lui fasse connaître exactement l'immeuble à saisir, ses tenants et aboutissants, le nom

du fermier ou colon, sa contenance approximative, etc. A l'aide de ces indications préalables, il pourra agir avec sécurité et sans craindre d'être responsable d'une nullité que de faux renseignements auraient occasionnée.

S'il néglige, au contraire, de demander ces instructions, il devra porter la peine des erreurs qu'il commettra. *Voy.* ce que dit à ce sujet M. Carré, dans une consultation dont nous rapportons les termes sous l'art. 675, *Quest.* 2236.

ART. 674.—(N.)—La saisie immobilière ne pourra être faite que trente jours après le commandement; si le créancier laisse écouler plus de quatre-vingt-dix jours entre le commandement et la saisie, il sera tenu de le réitérer dans les formes et avec les délais ci-dessus.

Loi de 11 brum. an VII, art. 1er.—Code de proc. civ., t. anc., 674.—Loi act., 675, 715.—R. P., *suprà*, p. 13. — R. D., *suprà*, p. 60.—Conf., *suprà*, p. 127. — R. Pasc., p. 19.— R. Par., p. 9 et 6. — R. C. c. c., p. 18.

QUESTIONS TRAITÉES : Le délai de trente jours, à l'expiration duquel on peut procéder à la saisie, est-il franc? et celui de quatre-vingt-dix jours? Faut-il une augmentation à raison des distances? *Q.* 2217. — Si le commandement doit être reporté à un tiers, le délai pour procéder à la saisie ne commence-t-il à compter que du jour de ce raport? *Q.* 2218. — Est-il nécessaire de renouveler le commandement dans le cas même où le retard a été occasionné par le fait du débiteur? *Q.* 2219 — La péremption du commandement est-elle si absolue qu'elle détruise tous les effets que cet acte peut produire? *Q.* 2220.—A la charge de qui sont les frais de commandement périmé? *Q.* 2220 *bis.*—Les actes ultérieurs de poursuite seraient-ils sujets à péremption comme le commandement, si on laissait passer trois mois sans continuer la procédure? *Q.* 2221. — Résulte-t-il de l'art. 674 que le procès-verbal de saisie doive être terminé dans les trois mois? *Q.* 2222.

CCCCXCI *bis.* † Le commandement, comme nous l'avons dit, étant un avertissement donné au débiteur de payer sa dette, la loi qui, par ce motif, avait déjà fixé entre cet avertissement et les saisies mobilières dont nous avons précédemment parlé, un délai qui donne au débiteur un temps convenable pour qu'il puisse essayer de se procurer des fonds et éviter des frais, devait, à plus forte raison, fixer également un délai, et en augmenter la durée en considération de l'intérêt qu'un propriétaire a d'en empêcher l'expropriation; il fallait en outre déterminer la durée de l'effet de ce délai, c'est-à-dire déterminer le laps de temps à l'expiration duquel il ne serait plus permis de saisir après l'expiration du premier délai. C'est ce que le législateur a fait, par l'article qui précède, duquel il résulte que, si l'on ne peut saisir avant les trente jours à partir du commandement, on le peut après, pourvu qu'on ne laisse pas passer trois mois, également à partir de ce commandement. (*V.* TARRIBLE, *Nouv. Rép.*, p. 648.) CARR.

Ces trois mois ont été convertis par la loi nouvelle en *quatre-vingt-dix jours*, afin de trancher la difficulté qu'on avait élevée sur la manière de supputer les trois mois. *Était-ce de quantième à quantième, ou par mois de trente jours?* Nous avons cru pouvoir supprimer le n° 2221 de M. Carré, où il examinait cette question.

2217. † *Le délai de trente jours, à l'expiration duquel on peut procéder à la saisie, est-il franc? Et celui de quatre-vingt-dix jours? Faut-il une augmentation à raison des distances?*

M. LEPAGE, dans ses *Questions*, p. 436, et M. PIGEAU, p. 195, disent que le délai est franc, attendu que c'est un acte fait à personne ou domicile; mais on pourrait croire que l'on dût appliquer au commandement qui précède la saisie immobilière ce que nous avons dit sur la *Quest.* 1996, relativement au délai qui doit être donné avant la saisie-exécution. Nous remarquerons qu'il n'y aurait pas absolument même raison de décider, attendu que nous avons dit, sur la

28.

Quest. 2205, que nous ne pensions pas que l'on pût faire des offres réelles ou notifier un appel à domicile élu par le commandement qui précède la saisie réelle, ainsi qu'on le peut lorsqu'il ne s'agit que d'une simple saisie-exécution : nous croyons donc que l'on doit ici se conformer à l'opinion de M. Lepage et de M. Pigeau; c'est au moins le plus sûr parti. CARR.

Le délai de trente jours étant un délai prohibitif dans lequel on ne peut faire la saisie, il faut qu'on le laisse expirer en entier, qu'il soit franc. Telle est l'opinion de MM. FAVARD DE LANGLADE, t. 5, p. 47, n° 1; THOMINE DESMAZURES, t. 2, p. 205; LACHAIZE, t. 1, p. 222; PERSIL fils, *Comment.*, t. 1, p. 74, n° 81, et DECAMPS, p. 25. Le délai de quatre-vingt-dix jours étant un délai impératif, pendant lequel il faut agir, son expiration entraîne-t-elle la déchéance? Un arrêt de la Cour de Besançon du 13 mai 1828 (*Journ.* de cette Cour, 1828, p. 317), décide qu'on doit y compter le jour du commandement et celui de la saisie. Cela nous semble une erreur : la loi dit quatre-vingt-dix jours ENTRE le commandement et la saisie; ce ne serait pas ENTRE le commandement et la saisie, si la saisie était faite le quatre-vingt-dixième jour; il ne se serait écoulé que quatre-vingt-neuf jours entre ces deux actes.

Ni l'un ni l'autre de ces délais n'étant imposé à celui qui reçoit la signification pour comparaître ou pour satisfaire à une sommation quelconque, mais seulement à celui qui la fait, pour modérer d'abord et puis hâter ses poursuites, il n'y a pas lieu de les augmenter à raison des distances; Bruxelles, 28 janvier 1825 (*Journ.* de cette Cour, t. 2 de 1825, p. 273), ni aux délais indiqués par l'art. 73 du Code de procédure.

2218. † *Si le commandement doit être reporté à un tiers, le délai pour procéder à la saisie ne commence-t-il à compter que du jour de ce report ?*

Il faut, dit M. THOMINE, p. 250, attendre trente jours au moins après le commandement, et même après sa dénonciation, s'il est reporté à un tiers. Telle est aussi notre opinion, fondée sur ce que le délai dont il s'agit est un délai de faveur que la loi accorde, afin que le débiteur ait un temps suffisant pour se procurer les moyens de payer. Or, le tiers détenteur se trouve intéressé, comme le débiteur lui-même, à prévenir l'expropriation; il faut lui accorder aussi un délai pendant lequel il avisera aux moyens de payer, ou réfléchira s'il doit délaisser l'immeuble.

Cette opinion a été adoptée par arrêt de la Cour de Limoges du 24 août 1821 (*S.* 21.2.238, et *J. Av.*, t. 23, p. 287). Il décide en effet que si la saisie immobilière est faite sur la tête d'un tiers détenteur, c'est du commandement fait à celui-ci, et non du commandement fait au débiteur originaire, que courent les trois mois dans lesquels la saisie doit avoir lieu. CARR.

Quelques Cours ont jugé, au contraire, que les trois mois courent à partir du commandement fait au débiteur originaire; Montpellier, 29 nov. 1824 (*J. Av.*, t. 27, p. 199); Nîmes, 12 fév. 1833 (*J. Av.*, t. 52, p. 175; DEVILL., 1833. 2. 170).

D'autres ont jugé que si le commandement fait au débiteur originaire doit être renouvelé après trois mois, il n'en est pas de même de la sommation faite au tiers, et que celui-ci ne peut, par conséquent, opposer la péremption; Paris, 22 déc. 1819; Nimes, 20 mars 1822 (*J. Av.*, t. 20, p. 551 et 565), et Cass., 23 mars 1841 (*J. Av.*, t. 60, p. 336; DEVILL., 1841.1.444, et *J. P.*, t. 1er de 1841, p. 671).

Enfin, plusieurs autres ont décidé que lorsque la saisie immobilière est poursuivie contre un tiers, il n'y a pas de péremption possible, ni du commandement ni de la sommation, ce cas n'étant point régi par les art. 673 et 674 du Code de proc., mais exclusivement par l'art. 2169 du Code civ., qui ne parle

point de délai fatal pour poursuivre; Poitiers, 27 nov. 1833 (*J. Av.*, t. 46, p. 39); DEVILL., 1834.2.166; Amiens, 10 mai 1837 (*J. Av.*, t. 55, p. 427; DEVILL., 1838.2.196); et Cass., 9 mars 1836 (*J. Av.*, t. 50, p. 295; DEVILL., 1836.1.277).

Le projet de la commission du gouvernement et celui du gouvernement lui-même avaient introduit une disposition relative à la sommation à signifier au tiers détenteur (*suprà*, p. 127). Cette disposition lui donnait le même caractère qu'au commandement prescrit par l'art. 673, et voulait que la saisie n'eût pas lieu avant les trente jours ni après les quatre-vingt-dix jours à partir de la signification, soit de l'un, soit de l'autre.

La commission de la Chambre des Pairs supprima cette disposition; ce n'est pas néanmoins qu'elle en improuvât le fond, c'est au contraire parce qu'elle lui semblait reproduire inutilement ce qui ressortait déjà de la législation existante. (*V.* le rapport de M. PERSIL, *suprà*, p. 14.)

« On n'a jamais contesté sérieusement, disait le rapporteur, que la péremption des trois mois du commandement eût été étendue à la sommation. »

Ce point de fait n'est pas exact, d'après les arrêts que nous venons d'indiquer; mais l'observation est au moins de nature à nous faire connaître la pensée du législateur. « Ce qu'il faut, d'après lui (*ibidem*), c'est que la saisie ne se fasse pas avant l'expiration du mois, à dater du commandement et de la sommation, et après les trois mois de l'un et de l'autre. »

Tous les doutes sont levés par cette explication, qui était déjà adoptée par MM. FAVARD DE LANGLADE, t. 5, p. 47, n° 1, et THOMINE DESMAZURES, t. 2, p. 205. Mais MM. LACHAIZE, t. 2, p. 319, n° 508, et DALLOZ, t. 11, p. 703, n° 23, pensaient que la sommation au tiers détenteur n'était pas susceptible de péremption.—M. DEVILLENEUVE, dans ses observations sur l'arrêt précité de la Cour de cassation, du 9 mars 1836 (1836.1.277), avait soutenu, au contraire, que la sommation au tiers détenteur, dans le cas de l'art. 2169, Cod. civ., était un véritable *commandement*, et qu'à la différence du commandement fait au débiteur originaire, dans le même cas, cette sommation devait tomber en péremption au bout de trois mois. M. ROGRON, p. 818, cite comme nous, à l'appui de son opinion, l'addition qu'avait demandée la Chambre des Pairs.

2219. † ***Est-il nécessaire de renouveler le commandement, dans le cas même où le retard a été occasionné par le fait du débiteur?***

On peut dire, pour l'affirmative, que l'art. 674 ne fait aucune distinction pour le cas dont il s'agit, et qu'il n'est pas permis d'admettre une exception que la loi n'a pas faite. Nous croyons néanmoins, avec les auteurs du *Praticien*, t. 4, p. 329, que si la question se présentait, l'on devrait décider autrement, attendu que l'art. 674 établit en quelque sorte une prescription contre le commandement, et qu'il est incontestable que la prescription ne peut courir contre ceux qui exercent leurs droits, qui font toutes les diligences pour agir, mais qui en sont empêchés par le fait de leur adversaire. (*V.* l'arrêt de la Cour de cass., cité sur la *Quest.* 65, t. 1, p. 63, et le *Nouv. Répert.*, au mot *Péremption*, § 63.)

Cette opinion, émise dans notre *Analyse*, *Quest.* 2029, est consacrée en termes exprès par un arrêt de la Cour de cass. du 7 juill. 1818 (*S.* t. 19, p. 233, *J. Av.*, t. 19, p. 198). Ainsi, par exemple, si le saisi forme opposition au commandement, le délai de trois mois est suspendu, comme le décide cet arrêt, pendant la durée de l'instance sur l'opposition. Il faut convenir qu'il arrivera rarement que le créancier qui a droit de saisir soit arrêté par le fait de son débiteur, et que la solution que nous venons de donner ne peut guère recevoir son application que dans le cas de l'arrêt que nous venons de citer, ou lorsque le

créancier aurait volontairement retardé ses poursuites sur la demande de celui-ci. Alors, en effet, il ne serait pas juste d'opposer au créancier une péremption qui ne serait acquise contre lui que par le fait du débiteur. Carr.

La même décision avait été rendue, sous la loi du 11 brum. an VII, par la Cour de Paris, le 26 niv. an XIII (*J. Av.*, t. 20, p. 48). (*V.* Devill., note sur l'arrêt précité, *Collect. nouv.*, 2.2.18.)

Toutes les fois que le créancier se trouve dans l'impossibilité d'agir, et que le retard ne peut pas être attribué à sa négligence, on doit appliquer en sa faveur l'axiome : *contrà non valentem agere non currit præscriptio.* D'ailleurs lorsque l'obstacle provient d'une instance qu'il est obligé de soutenir, comme il n'a pas cessé d'exercer ses droits, il est incontestable que la prescription n'a pas pu courir. Nous avons déjà émis des principes analogues dans notre tome 3, p. 393, *Quest.* 1419.

C'est ce qu'enseignent aussi MM. Persil père, *Quest.*, t. 2, p. 318; Favard de Langlade, t. 5, p. 47; Persil fils, *Comm.*, t. 1, p. 74 et 75, nos 83 et 84, et Decamps, p. 26.

La Cour de Pau, le 2 juill. 1840 (*J. Av.*, t. 60, p. 212), a appliqué cette règle au cas où le retard provient d'une instance en licitation formée par l'un des copropriétaires indivis des immeubles, objets de la saisie. Son arrêt est très bien motivé. La Cour de cassation a rejeté le pourvoi dont il avait été l'objet, le 23 mars 1841 (*J. Av.*, t. 60, p. 336; Devill., 1841.1.444, et *J. P.*, t. 1er de 1841, p. 671).

La Cour de cassation a même jugé, le 19 juill. 1837 (*J. P.*, t. 2 de 1837, p. 296, Devill., 1837, 1.675) que l'opposition au commandement ne *suspend* pas seulement, mais *interrompt* le délai de trois mois, en sorte qu'il ne commence à courir qu'au jour du jugement définitif qui rejette l'opposition.

2220. † *La péremption du commandement est-elle si absolue qu'elle détruise tous les effets que cet acte peut produire ?*

Non, dit M. Merlin. (V. *Nouv. Répert.*, au mot *Commandement*, t. 2, p. 481.) Le commandement subsiste, sinon comme préliminaire essentiel de la saisie, du moins comme acte conservatoire et interruptif de la prescription, conformément à l'art. 2244, C. civ. Ainsi, l'on ne peut dire que le commandement soit *périmé*, dans la véritable acception de ce mot. Carr.

C'est aussi, et avec raison, l'opinion de MM. Favard de Langlade, t. 5, p. 47; Lachaize, t. 1, p. 223; Paignon, t. 1, p. 68, § 7, et Persil fils, *Comm.*, t. 1, p. 75, n° 85. M. Thomine-Desmazures, t. 2, p. 205, ajoute, et nous partageons son avis, que le commandement devenu sans effet par l'expiration de 90 jours pour la saisie immobilière, n'en servirait pas moins de base valable à la saisie-exécution.

Au reste il est évident, comme l'avait jugé la Cour de cass., le 1er prair. an III, dans un arrêt que M. Carré citait à la note *jurisprudence*, que la péremption du commandement est encourue de plein droit par l'expiration du délai, sans qu'on ait besoin de la faire prononcer. Néanmoins, si le saisi ne proposait pas ce moyen de nullité avant la publication du cahier des charges, la nullité serait couverte. (*V.* nos questions sous l'art. 728.)

2220 bis. *A la charge de qui sont les frais du commandement périmé ?*

Le projet de 1829 introduisait une disposition pour mettre ces frais à la charge du créancier. Elle a été supprimée comme inutile. En effet, la raison indique assez que celui qui laisse périmer sa procédure doit en porter la peine. Aussi avions-nous décidé, dans notre *Comm. du tarif*, t. 2, p. 163, n° 5, qu'il ne

doit être passé en taxe qu'un seul commandement. M. ROGRON, p. 821, émet la même opinion.

2221. † *Les actes ultérieurs de poursuite seraient-ils sujets à péremption comme le commandement, si on laissait passer trois mois sans continuer la procédure ?*

La loi ne s'est point expliquée à cet égard, peut-être parce que l'on a pensé que cette question ne pouvait se présenter, tous les actes de la poursuite devant être faits dans le cours de délais prescrits à peine de nullité. Mais cette opinion est erronée. En effet, comme il n'y aura souvent d'annulé que l'acte qui n'aurait pas eu lieu dans le délai fixé et ceux qui l'auront suivi, on demandera si les actes antérieurs et valables seront sujets à péremption, et par quel laps de temps?

Cette question s'est présentée sous l'empire de la loi du 11 brumaire, dont l'art. 4, § 8, déclarait le commandement périmé par le laps de six mois. La Cour de cassation déclara la poursuite périmée de plein droit par le même laps de temps, 1er prair. an XIII (*S.* 7.2.1193, et *J. C., S.*, t. 4, p. 507), et se fonda précisément sur la disposition de l'art. 4, qui était absolument la même que celle de l'art. 674, à la seule différence que le délai était de six mois au lieu de trois. Nous croyons donc que l'on devrait décider aujourd'hui de la même manière, puisqu'il y a identité de disposition et de raison. On ne peut d'ailleurs supposer que le législateur ait entendu prolonger indéfiniment les poursuites d'une expropriation qu'il a voulu qui fût terminée dans des délais précis, et il serait contraire à son vœu que la péremption n'eût lieu qu'à l'expiration des trois années prescrites par l'art. 397, lorsqu'il a expressément déclaré que le commandement était périmé de plein droit par le laps de trois mois. Il n'est pas besoin de remarquer que la péremption serait suspendue par l'un des incidents prévus par le titre suivant, ou par le décès des parties ou de l'une d'elles. CARR.

La disposition de l'art. 674 contenant une déchéance, une peine, doit être sévèrement restreinte au cas pour lequel elle a été faite. Nous ne pensons pas que l'on puisse appliquer la même péremption à tout autre acte de la poursuite, lorsque trois mois se seraient écoulés depuis sa confection. C'est aussi le sentiment de M. Devilleneuve, note sur l'arrêt précité du 1er prair. an XIII (*Collect. nouv.*, 2.1.115).

La Cour de Gand a jugé, conformément à cette doctrine, le 31 déc. 1833 (*J. Av.*, t. 52, p. 137), qu'il n'y a pas lieu à déclarer périmée une instance de saisie immobilière, quoiqu'on ait dénoncé la saisie au débiteur plus de trois mois après l'avoir pratiquée.

On retombe donc dans le droit commun sur la durée de la péremption, durée fixée par l'art. 397, C. proc. Du reste, en repoussant l'opinion de M. Carré, nous pensons que si la saisie n'est pas dénoncée dans la quinzaine au débiteur, celui-ci pourra, au lieu de demander la péremption de l'instance, réclamer la nullité même de la saisie et arriver ainsi au même résultat. En effet l'art. 715 porte formellement que l'art. 677, qui exige la dénonciation dans la quinzaine, doit être observé à peine de nullité.

Mais pour les formalités à l'égard desquelles les délais ne sont pas tracés à peine de nullité, celles de l'art. 695 par exemple, cette ressource n'est pas ouverte. (*Voy.* nos questions sous l'art. 715.)

2222. † *Résulte-t-il de l'art. 674 que le procès-verbal de saisie doive être terminé dans les trois mois?*

Nous ne le pensons pas, attendu que l'article n'établit que le terme *à quo.*

Au surplus, s'il pouvait exister quelques doutes à ce sujet, ils nous paraîtraient levés par un arrêt de la Cour de cassation, rapporté au *Recueil* de DENEVERS, an XIII, p. 114, et dont l'analogie avec l'espèce du même article est parfaite. Cet arrêt décide que l'apposition des affiches qui, sous la loi du 11 brum. an VII, tenait lieu de saisie, était valable même après les six mois, lorsqu'elle avait été commencée auparavant, et continuée sans interruption. Le délai de l'art. 674 remplace celui de la loi de brumaire, et nous ne voyons pas de raison pour décider, surtout lorsque les biens sont éloignés et morcelés, autrement que l'arrêt cité a statué relativement à l'apposition des affiches. CARR.

Cette opinion incontestable a été consacrée par un arrêt de la Cour de Bordeaux du 20 déc. 1833 (*J. Av.*, t. 52, p. 157), et approuvée par M. THOMINE DESMAZURES, t. 2, p. 205.

ART. 675.—(N)—Le procès-verbal de saisie contiendra, outre toutes les formalités communes à tous les exploits,

1° L'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel la saisie est faite;

2° La mention du transport de l'huissier sur les biens saisis;

3° L'indication des biens saisis, savoir :

Si c'est une maison, l'arrondissement, la commune, la rue, le numéro s'il y en a, et, dans le cas contraire, deux au moins des tenants et aboutissants;

Si ce sont des biens ruraux, la désignation des bâtiments quand il en aura, la nature et la contenance approximative de chaque pièce, le nom du fermier ou colon s'il y en a, l'arrondissement et la commune où les biens sont situés;

4° La copie littérale de la matrice du rôle de la contribution foncière pour les articles saisis;

5° L'indication du tribunal où la saisie sera portée;

6° Et enfin constitution d'avoué chez lequel le domicile du saisissant sera élu de droit.

Ordonnance de Henri II du 15 sept. 1551, art. 1er.—Loi du 11 brum. an VII, art. 5.—Code de proc. civ., t. anc., 675.— Tarif de 1841, art. 4, § 1er, art. 5 et 19.— E. M. P., *suprà*, p. 5. — R. P., *suprà*, p. 16.—R. D., *suprà*, p. 61.—Conf., *suprà*, p. 128.—D. P., *suprà*, p. 129.—D. D., *suprà*, p. 129.—R. Pesc., p. 24.—R. Par., p. 11 et 9.—R. C. C. C., p. 26.

QUESTIONS TRAITÉES : Est-il nécessaire que l'huissier fasse mention dans le procès-verbal du pouvoir spécial dont il doit être porteur conformément à l'art. 556? Q. 2223.—Que doit-on entendre par ces mots de l'art. 675, *toutes les formalités communes à tous les exploits*? Q. 2224. — Comment énonce-t-on dans le procès-verbal le titre exécutoire? Q. 2225.—De ce que la loi exige le transport de l'huissier sur les biens saisis, s'ensuit-il qu'il doive nécessairement rédiger son procès-verbal sur les lieux? faut-il qu'il l'écrive lui-même? Q. 2226. — Devrait-on prononcer la nullité d'un procès-verbal de saisie qui contiendrait la désignation du principal corps de logis, mais dans lequel on aurait omis des objets qui en sont par leur nature des dépendances ou des accessoires? Q. 2227.—Les pièces qui ne sont expressément désignées ni dans le procès-verbal de saisie ni dans le cahier des charges feraient-elles néanmoins partie de l'immeuble adjugé? Q. 2227 *bis*.—Faut-il indiquer la contenance des domaines urbains? Que doit-on entendre par domaines urbains? Q. 2228.—L'omission du nom de la rue ou du numéro de cette rue, doit-elle entraîner la nullité de la saisie? Q. 2229. — Si la commune de la situation de l'immeuble était un chef-lieu d'arrondissement, l'omission des noms de cet arrondissement serait-elle valablement suppléée par l'indication de ce chef-lieu? Q. 2230.—Une saisie serait-elle nulle, si elle comprenait des objets qui n'appartiendraient point au saisi? Q. 2231.—Comment se fait la désignation des bâtiments, lorsqu'il s'agit de fonds ruraux? Q. 2232.—Peut-on désigner la contenance approximative par le mot *environ*? Q. 2233.—Y aurait-il nullité d'un procès-verbal de saisie qui donnerait aux

biens une contenance beaucoup inférieure à leur contenance réelle? *Q.* 2233 *bis.*—Qu'est-ce que la loi entend exprimer par ce mot *pièce*, et comment désigne-t-on les pièces par leur nature? *Q.* 2234. — Faut-il désigner l'arrondissement et la commune au fur et à mesure que l'on indique chaque pièce de terre? *Q.* 2235. — La saisie devra-t-elle être annulée si le procès-verbal est muet ou erroné sur l'indication d'un fermier ou colon? *Q.* 2236.—Comment doit être exécutée la disposition qui exige que le procès-verbal de saisie contienne la copie littérale de la matrice du rôle de la contribution foncière pour les articles saisis? *Q.* 2237. — Si la copie de la matrice du rôle est inexacte par la faute du maire ou du directeur, y a-t-il nullité? en cas d'affirmative quel serait l'agent responsable? *Q.* 2237 *bis.*—La saisie serait-elle nulle si les extraits de la matrice du rôle avaient une date postérieure à celle qui serait énoncée en tête du procès-verbal de saisie, si d'ailleurs cette date était antérieure à la dénonciation? *Q.* 2238.—Le revenu à mentionner dans la saisie est-il celui que porte la matrice actuelle? 2239.—L'huissier doit-il être assisté de témoins lorsqu'il dresse le procès-verbal de saisie? *Q* 2240.—La nullité résultant de l'omission de quelque formalité prescrite par l'art. 675 serait-elle couverte par la signature du saisi apposée au procès-verbal? *Q.* 2241.—Est-il nécessaire de donner dans le procès-verbal une assignation au saisi, à l'effet de comparaître devant le tribunal et l'indication du jour de la lecture du cahier des charges? *Q* 2242.—La constitution d'avoué, une fois faite dans le procès verbal de saisie, détruit-elle les effets de l'élection de domicile faite par le commandement chez toute autre personne que cet avoué constitué? *Q.* 2343.—Un huissier, après avoir été payé des frais d'un procès-verbal d'une saisie qu'il a faite et à laquelle on n'entend pas donner de suite, peut-il refuser de remettre, soit à la partie, soit à l'avoué qui l'a chargé de saisir, l'original de ce procès-verbal? *Q.* 2243 *bis.* (1).

CCCCXCII. La loi du 11 brum. an VII avait supprimé la formalité du procès-verbal et déclaré que l'apposition des affiches valait saisie. La loi sur la procédure de Genève, art. 523, 524 et 525 a admis ce principe. Le Code de 1807 avait au contraire rétabli la nécessité du procès-verbal. Le législateur de 1841, en reproduisant les motifs de celui de 1807 a maintenu cette importante forma-

(1) JURISPRUDENCE.

Nous pensons que :

1° L'indication du jour où se fera la première publication n'est pas nécessaire dans le procès-verbal de saisie immobilière; Paris, 19 janv. 1811 (*J. Av.*, t. 13, p. 125). Telle était aussi l'opinion de M. Carré, *Quest.* 2247 ;

2° Lorsque l'huissier emploie plusieurs vacations à une saisie immobilière, il suffit que son immatricule soit énoncée dans le premier vacation ; Bordeaux, 20 janv. 1812 (*J. Av.*, t. 20, p. 350) ;

3° Lorsque la désignation des biens saisis a exigé plusieurs séances, il n'est pas nécessaire, à peine de nullité, que le procès-verbal contienne la mention de l'ouverture et de la clôture de chaque séance ; Paris, 20 janv. 1813 ; Metz, 29 fév. 1820 (*J. Av.*, t. 20, p. 394 et p. 553.) M. PIGEAU, *Comm.*, t. 2, p. 280, n° 1, est de cet avis;

4° Il n'est pas nécessaire, à peine de nullité, d'énoncer, dans le procès-verbal de saisie d'une maison, le nom du locataire; Bruxelles, 19 juin 1811 ; Bordeaux, 9 mai 1829 (*J. Av.*, t. 20, p. 80, et t. 37, p. 239). Même raison de décider sous l'empire de la nouvelle loi ;

5° La partie saisie n'est pas recevable à se plaindre du défaut de désignation suffisante des objets saisis, lorsque c'est par son fait qu'une désignation plus détaillée n'a pas eu lieu ; Rennes, 1er mai 1819 (*J. Av.*, t. 20, p. 517).

V. nos *Quest.* 65, 667 et 1199 ;

6° Une pièce de terre, même incorporée à un immeuble, n'est point valablement comprise dans la saisie de cet immeuble, si elle n'a pas été portée dans l'extrait de la matrice du rôle des contributions couteou dans le procès verbal de saisie; Aix, 5 juill. 1832 (*J. Av.*, t. 45, p. 541).

Ce n'est plus un *extrait*, maintenant, mais une *copie*. V. *infrà*, notre *Quest.* 2237.

7° Lorsqu'après le décès d'un individu, son créancier a pratiqué *indivisément* une saisie immobilière contre ses héritiers, en faisant cependant un procès-verbal contre chacun d'eux, l'opération n'est pas nulle, par le motif que chacun des procès-verbaux ne contiendrait pas la copie de la matrice du rôle ; Bordeaux, 20 déc. 1833 (*J. Av.*, t. 52, p. 157).

La Cour de Bordeaux a jugé en fait qu'il n'y avait au qu'une seule saisie et un seul procès-verbal ;

8° Lorsqu'une saisie immobilière a nécessité plusieurs vacations, le procès-verbal de saisie n'est pas nul, quoique la dernière vacation ne soit pas signée par l'huissier; il suffit que la signature de cet officier se trouve à la suite de la déclaration qui termina son procès-verbal, par laquelle il constate la remise de la copie au maire et au greffier du juge de paix, conformément à l'art. 676, C. proc. civ. ; Bourges, 13 juin 1838 (*J. Av.*, t. 56, p. 32).

lité (*suprà*, p. 15 et 61). Effrayé des obstacles qu'offre la rédaction de cet acte fondamental, nous avions, en 1829, dans notre *Code de la saisie immobilière*, p. 621 et suiv., demandé que le saisi fût mis en demeure d'éclairer le saisissant.

Des modifications assez importantes sont le résultat de la loi nouvelle. Ainsi le mot *jugement* a été retranché. Evidemment il était compris dans ceux-ci *Titre exécutoire*. On a pensé avec raison que la désignation de l'extérieur des maisons saisies pouvait donner lieu à d'inépuisables incidents, et on y a substitué la mention du *numéro*, ou, à défaut de *numéro*, de deux au moins des tenants et aboutissants. Pour les biens ruraux, ces *tenants et aboutissants* étaient fort difficiles à préciser avec sécurité, en exigeant une *copie* de la matrice du rôle, tandis que l'ancienne loi ne parlait que d'un *extrait*, on pouvait sans danger ne plus parler de confrontation des biens ruraux.

Sans doute d'autres modifications eussent été désirables puisque des difficultés déjà signalées par la doctrine et la jurisprudence (*V.* nos *Quest.* 2224 et 2243), n'ont pas été tranchées, mais la nouvelle rédaction, telle qu'elle a été adoptée doit néanmoins être considérée comme un progrès; elle rend inutile, 1° la *Quest.* 2229 de M. Carré ainsi conçue : *Qu'est-ce que l'huissier doit faire pour remplir l'obligation que la loi lui impose de désigner l'extérieur des objets saisis, si c'est une maison ?*

2° La *Quest.* 2233 ainsi conçue : *Qu'entend-on par tenant et aboutissant ? quel est leur nombre ? peut-on se borner à n'en désigner que deux ou trois dans le procès-verbal de saisie ?*

3° La *Quest.* 2234 ainsi conçue : *L'erreur dans l'indication des tenants et aboutissants d'une pièce de terre rend-elle la saisie nulle dans son entier ?* Cette dernière question est résolue par le second paragraphe de l'art. 715.

4° La *Quest.* 2242, relative à la matrice du rôle, *était-ce une copie ou un simple extrait ?*

2223. *Est-il nécessaire que l'huissier fasse mention, dans le procès-verbal, du pouvoir spécial dont il doit être porteur, conformément à l'art.* 556 ?

M. Carré, dans une note, avait exprimé la négative. Sous l'empire du Code de 1807, il avait été jugé que l'huissier n'était tenu ni d'énoncer son pouvoir dans le procès-verbal, ni d'en donner copie à la partie saisie. (*V.* nos *Quest.* sous l'art. 556.)

Dans son rapport à la commission de 1838, p. 24, M. Pascalis avait proposé l'*énonciation du pouvoir donné à l'huissier*, en la motivant en ces termes : « l'art. 556, C. proc. civ., veut que l'huissier qui procède à une saisie immobilière « ou à un emprisonnement soit muni d'un pouvoir spécial; ce mandat doit-il être « transcrit en tête du procès-verbal de saisie ? faut-il du moins l'y énoncer ? l'o- « mission de cette formalité entraîne-t-elle nullité ? Le projet laissait, comme « l'art. 675, C. proc. civ., ces questions indécises. On propose, suivant le vœu du « tribunal de Lyon et de la Chambre des avoués près le tribunal de la Seine, « de suppléer à cette omission en exigeant la simple *énonciation* du pouvoir, « comme celle du titre en vertu duquel la saisie a été faite. Ainsi la copie du « mandat ne sera pas nécessaire, mais aussi à l'observation de cette formalité « sera attachée la même sanction qu'aux autres prescriptions du même ar- « ticle »

Sur les observations de MM. Tripier, Debelleyme et Amilhau, qui insistèrent sur ce que *la pratique ne révélait aucun abus*, la commission rejeta l'addition proposée par ce motif que : « si l'art. 556 exige que l'huissier soit muni d'un « pouvoir spécial, c'est surtout afin d'éviter un désaveu et pour que l'intention « du créancier de recourir au mode si rigoureux d'exécution, ne puisse être « équivoque, et qu'il suffisait alors que le pouvoir pût être présenté. »

Dans son rapport, *suprà*, p. 16, M. Persil a déclaré qu'il *n'était pas nécessaire que l'huissier mentionnât le pouvoir dont il est muni.*

Nous pensons que maintenant la difficulté ne se reproduira plus devant les tribunaux.

La même doctrine est enseignée par MM. Dalloz, t. 11, p. 709, n° 4; Lachaize, t. 1, p. 257, n° 234; Paignon, t. 1, p. 70, n° 1, Persil fils, *Comm.*, t. 1er, p. 86, nos 92 et suiv., et Rogron, p. 823.

2224. *Que doit-on entendre par ces mots de l'art.* 675, **toutes les formalités communes à tous les exploits?**

M. Gabaud, qui avait exercé les fonctions d'huissier à Bordeaux, et qui avait été chargé de presque toutes les saisies immobilières pendant plusieurs années, voulut bien nous remettre, pour notre *Journ. des huissiers*, un article en réponse à cette question; nous ne pouvons mieux faire que de reproduire ici cet article, qui nous paraît clair et instructif, avec d'autant plus de raison que le législateur a ajouté le mot *toutes* au texte ancien du Code de procédure.

Quant aux quatre formalités essentielles dont parle M. Gabaud, nous avons traité les questions auxquelles elles peuvent donner lieu dans notre tome 1er p. 315 et suiv., sous l'art. 61, *Quest.* 280 et suiv. (*V.* aussi *suprà*, notre *Quest.* 2213, sous l'art. 673, et *infrà*, notre *Quest.* 2258.)

« Avant de pouvoir se fixer sur les formalités communes à tous les exploits, il faut d'abord définir ce que l'on doit entendre par *exploit.*

« Le législateur, en employant ce mot dans la rédaction de l'art. 675, s'est servi d'une expression trop vague et trop étendue pour ne pas jeter de la confusion et de l'embarras dans l'esprit de l'officier ministériel, chargé de la rédaction d'un procès-verbal de saisie immobilière, surtout, si cet officier ministériel n'a pas une grande habitude de ces sortes de procédures.

« Il est donc important, avant tout, de faire connaître et de définir ce que l'on doit entendre par ce mot *exploit*, afin de prévenir des incertitudes qui pourraient conduire l'huissier à commettre de graves erreurs, surtout s'il allait prendre des formalités qui sont propres à un acte, pour les insérer dans un procès-verbal qui en exige de spéciales, et qu'on chercherait vainement ailleurs que dans des actes de même nature; mais, indépendamment de ce premier inconvénient, il y a encore des formalités qui sont communes à tous les exploits, et qui cependant rendraient un procès-verbal de saisie nul, si l'huissier les employait, ainsi que nous allons le démontrer tout à l'heure.

« En termes de jurisprudence, tous les actes qui émanent du ministère d'un huissier s'appellent *exploit;* le dictionnaire de l'académie va plus loin : il dit qu'en général tout acte de justice est un *exploit.*

« Tout en admettant cette acception comme vraie ou figurée, nous sommes loin de vouloir lui donner un sens étendu dans la pratique. Je dirai même plus; c'est que ce mot est impropre aujourd'hui que tous les actes émanant du ministère de l'huissier sont définis ou par la loi ou par les causes qui les nécessitent ou les déterminent.

« Ainsi, qui dit *exploit* dit un mot mais ne définit rien. Par la même raison ce mot est équivoque à cause de cent autres significations qu'on peut lui prêter : pourquoi donc vouloir plutôt l'attribuer à tous les actes indistinctement d'une procédure dirigée par un officier ministériel, qu'à toutes les requêtes d'un avoué, les consultations d'un avocat, ou les opérations d'un chimiste.

« Ces courtes observations doivent suffire pour faire sentir combien ce mot, dont plusieurs officiers ministériels se servent encore dans la rédaction de certains actes est impropre et rend peu, grammaticalement parlant, le sens qu'on y attache, mais que l'esprit et la réflexion y cherchent vainement.

« On ne définit pas plus la cause, le motif et le but de l'acte de l'officier ministériel, par le mot *exploit*, qu'on ne définit ceux d'un acte notarié par le mot *contrat*.

« Les actes qui ressortissent de l'officier ministériel sont divisés en deux classes par le décret du 17 fév. 1811; mais cette division nous paraît incomplète, sous le rapport de la nature et de l'espèce des actes qui rentrent dans les attributions de l'huissier. Au reste, cette distinction n'a été faite qu'au sujet du tarif et non pour en définir les différentes espèces.

« Nous avons pensé qu'il serait beaucoup plus convenable de diviser tous les actes ministériels par catégories ou par classes.

« Nous en distinguons de quatre espèces principales qu'on peut classer par catégories de la manière suivante :

« La première comprend tout les actes simples; nous entendons par actes simples tous ceux que l'huissier peut faire régulièrement et valablement à lui seul et sans l'assistance de personne.

« Tels sont : les citations, les assignations, les significations, les commandements, les dénonciations, etc.

« La deuxième comprend tous les actes composés; nous entendons par actes composés tous ceux qui ne peuvent être faits qu'en présence de témoins.

« Tels sont : les protêts, les procès-verbaux de saisie-exécution, séquestration, saisie-gagerie, saisie-foraine, récolement, procès-verbaux de capture ou d'emprisonnement, etc.

« On pourrait encore comprendre dans cette catégorie tous ceux qui ont besoin du visa d'un officier public pour être parfaits et valables; tels sont : les commandements et procès-verbaux de saisie-immobilière, les procès-verbaux d'apposition de placards dont parle l'art. 699, C. proc., etc. Enfin, tous ceux pour lesquels la loi exige impérativement cette formalité.

« La troisième comprend tous les actes mixtes et intermédiaires; nous entendons par actes mixtes tous ceux qui sont faits ou adressés à un tiers, mais dont l'effet principal doit retomber sur le débiteur ou l'adversaire de la partie au nom de laquelle ils sont faits. Adressés à une personne étrangère aux discussions qui peuvent naître entre deux plaideurs, les conséquences qui en résultent, favorables ou non, lui sont pareillement étrangères.

« Telles sont les saisies-arrêts, les contre-dénonciations, les assignations en témoignage, toutes les significations d'avoué à avoué, etc.

« La quatrième comprend tous les actes extrajudiciaires; nous entendons par actes extrajudiciaires, toutes les sommations, interpellations, etc., non prescrites par la loi, mais qui sont exigées par les besoins de la cause, la position des parties ou des circonstances qui sont nées de l'affaire elle-même, pendant le cours d'une instance.

« C'est à l'officier ministériel, chargé de la direction d'une affaire, à bien saisir et à distinguer les différents cas et les moments opportuns où de pareils actes deviennent indispensables pour le succès du procès confié à ses soins.

« L'on peut encore comprendre, au nombre des actes extrajudiciaires, les sommations de prendre ou livrer un objet, de faire, ou ne pas faire une chose, de donner une mainlevée d'opposition, de rapporter une radiation d'inscription, un acte par lequel on invite un individu à se trouver à tel endroit pour être présent à telle chose, pour avoir à déclarer si l'on est convenu ou non de tel fait, etc.

« Ces actes s'appellent encore des actes de *mise en demeure*.

« Ils ont ordinairement pour but de faire retomber les frais du procès sur l'adversaire et de mettre à sa charge les dommages et intérêts qui en sont le plus souvent le résultat et la conséquence, faute par lui d'y avoir déféré.

« Ainsi, comme on le voit par cette classification, tous les actes quelconques émanant du ministère de l'huissier sont définis par la loi ou par la cause qui les a déterminés ; partant de là, tous, par conséquent, prennent leur dénomination ou leur origine dans la loi ou dans le motif qui a donné lieu à leur confectionnement.

« Si la loi ou le motif qui les détermine leur assigne un nom qui leur est propre, pourquoi donc les désigner par ce mot banal et équivoque, *exploit*.

« Ce mot, comme nous l'avons dit, occupe l'esprit et l'imagination, jette de la confusion dans les idées et trouble et intercepte, logiquement parlant, l'ordre naturel de la définition des choses par les mots que nous leur assignons.

« Pour terminer cet article, nous dirons que le législateur a entendu par ces mots, *outre les formalités communes à tous les exploits*, les suivantes :

« 1° La date des jour, mois et an ;

« 2° Les noms, profession et domicile du créancier ;

« 3° Les noms, demeure et immatricule de l'huissier ;

« 4° Les noms et demeure du débiteur.

« Mais ces quatre formalités ne sont pas les seules communes *à tous les exploits*, pour nous servir de l'expression du législateur : il en est encore deux autres qui y sont pareillement communes, savoir :

« 1° La remise de la copie,

« 2° Et le *parlant à*.

« Cependant si l'huissier, trompé par la rédaction de l'art. 675, voulait insérer ces deux dernières formalités, parce qu'elles se trouvent pareillement communes à tous les exploits, il commettrait évidemment une nullité, puisque la loi veut que le procès-verbal soit rédigé et clos sur les lieux, et que la remise de la copie au domicile du saisi, éloigné quelquefois de 5 à 6 lieues (en supposant encore qu'il soit dans le même arrondissement), serait une preuve de la violation de la loi dans une formalité par une autre formalité ; ce qui impliquerait, comme nous l'avons dit, confusion, contradiction et nullité du procès-verbal.

« Nous pensons donc que ces explications suffiront pour faire sentir à l'officier ministériel qu'il ne doit entendre par *formalités communes à tous les exploits* dont parle l'art. 675, que celles comprises sous le n° 1er, jusques et y compris le n° 4 inclusivement.

« En nous livrant à ces observations nous n'avons eu en vue qu'une chose ; démontrer que le législateur avait commis une grave erreur en se servant du mot *exploit*, et surtout en indiquant à l'officier ministériel comme formalités substantielles à son procès-verbal, *toutes celles qui sont communes à tous les exploits*, quand il est prouvé qu'il y aurait non-seulement impossibilité à lui de les remplir, mais encore nullité s'il les employait.

« Si nous avons atteint ce double résultat, notre tâche est remplie, et nous nous féliciterons si ces observations peuvent être de quelque utilité pour la science pratique, d'avoir été l'un des premiers à signaler aux officiers ministériels un vice de rédaction dans un article dont ils sont chargés de faire l'application tous les jours, dans l'une des procédures les plus délicates de leur profession. »

2225. † *Comment énonce-t-on, dans le procès-verbal, le titre exécutoire ?*

On énonce un jugement en indiquant sa date et le tribunal qui l'a rendu, et sommairement l'objet de la condamnation ; on énonce un titre par sa date et sa nature. CARR.

La nouvelle loi a retranché avec raison du Code de 1807 l'expression *jugement*. (V. *suprà*, p. 128.) Le législateur ne voulait prescrire qu'une *énonciation*

du titre en vertu duquel se faisait la saisie, sans s'occuper de sa qualité, et il devait s'en référer aux règles générales déjà posées aux art. 555 et suivants. C'est aussi sous ces articles que nous avons examiné les diverses natures de titres exécutoires par la voie de la saisie.

Voyez les mêmes observations dans MM. LACHAIZE, t. 1, p. 225, n° 199; PAIGNON, t. 1, p. 70, n° 9, et PERSIL fils, *Comment.*, t. 1er, p. 89, n° 99. Ce dernier auteur remarque avec raison que c'est une simple énonciation et non une copie du titre qui est exigée dans le procès-verbal.

2226. † *De ce que la loi exige le transport de l'huissier sur les biens saisis, s'ensuit-il qu'il doive nécessairement rédiger son procès-verbal sur les lieux ? Faut-il qu'il l'écrive lui-même ?*

Si l'huissier, dit M. THOMINE DESMAZURES, p. 250, prépare le travail par avance, ce n'est pas moins sur les lieux qu'il doit réellement le faire. Nous croyons aussi qu'il est bon que l'huissier rédige sur les lieux mêmes, afin d'être plus en état de remplir le but de la loi, qui ordonne son transport comme un moyen de plus d'obtenir une désignation précise des objets qu'il est question de saisir et d'éviter des erreurs de copie qui donneraient lieu à des englobements de propriétés appartenant à d'autres qu'à la partie saisie. Cependant nous n'irions pas jusqu'à dire que l'on dût annuler un procès-verbal qui aurait été rédigé ailleurs, mais sur des notes que l'huissier aurait prises sur les lieux; ce serait suppléer une nullité que la loi n'établit point, puisqu'elle se borne à exiger le transport de l'huissier, sans prescrire qu'il rédigera sur les lieux. CARR.

Nous pensons comme M. Carré, avec les Cours de Paris, 20 janv. 1813 et 28 déc. 1820 (*J. Av.*, t. 20, p. 394 et 407); et MM. PIGEAU, *Comment*, t. 2, p. 281; DALLOZ, t. 11, p. 712, n° 7; LACHAIZE, t. 1, p. 227, n° 202; PERSIL fils, *Comm.*, t. 1er, p. 88, n° 96; et THOMINE DESMAZURES, t. 2, p. 207, qu'il n'est pas nécessaire, à peine de nullité, que le procès-verbal soit rédigé sur les lieux. Dans certains cas, l'intempérie des saisons pourrait même rendre impossible l'accomplissement de cette formalité. L'huissier peut faire écrire son procès-verbal par un clerc. Il faut appliquer ici nos principes de la *Quest.* 305 *ter*. C'est encore l'avis de MM. DALLOZ, t. 11, p. 712, n° 7, et PERSIL fils, *Comment.*, t. 1er, p. 88, n° 97.

Dans le projet de loi de 1829 (*suprà*, p. 128), on avait omis d'exiger la mention du transport sur les lieux; les Cours de Paris, de Riom, la chambre des avoués près le tribunal civil de la Seine demandèrent l'addition de cette mention, dans la crainte qu'on ne supposât que le transport sur les lieux ne serait plus obligatoire. M. PERSIL (*suprà*, p. 16), a déclaré que *le transport devait être littéralement énoncé.*

Il est donc bien certain que la loi nouvelle comme la loi ancienne prescrit le transport de l'huissier.

Mais peut-on dire que la *mention de transport* soit suffisamment exprimée lorsque le procès-verbal constate ou *que l'huissier s'est transporté sur la commune*; Besançon, 20 nov. 1816 (*J. Av.*, t. 20, p. 476), ou *qu'il s'est transporté exprès dans la commune de la situation des biens*; Agen (*J. Av.*, t. 53, p. 485). Nous ne le pensons pas, parce que le transport dans la commune n'est pas le transport sur les biens saisis; et ce qui nous paraît décisif, c'est que la loi nouvelle a substitué à l'expression ancienne *le transport*, celle-ci, *la mention de transport*. (V. *suprà*, p. 128.)

2227. † *Devrait-on prononcer la nullité d'un procès-verbal de saisie qui contiendrait la désignation du principal corps de logis, mais dans lequel on aurait omis des objets qui en sont, par leur nature, des dépendances ou des accessoires?*

Nous croyons qu'il n'est pas nécessaire, à peine de nullité, de mentionner

dans la saisie des objets dépendant par leur nature du corps de logis auquel ils sont attachés. Ainsi, par exemple, la Cour de Nîmes, arrêt du 22 juin 1808 (*S.* 15, p. 182 et *J. Av.*, t. 20, p. 155), a jugé, 1° que la désignation du principal corps de logis comprenait tacitement un petit bâtiment qui en était une dépendance; 2° qu'il en était ainsi de tous autres objets qui, comme un droit d'arrérage ou de prise d'eau, ne sont que des accessoires inhérents à la propriété pour l'utilité de laquelle ils existent. Il en serait de même de toute espèce de servitude. CARR.

Cette solution nous paraît exacte. C'est aussi l'avis de M. LACHAIZE, t. 1, p. 232, n° 206. (*Voy.* notre *Quest.* 2198, § 3, p. 404, et notre *Quest.* 2312, sous l'art. 717.)

2227 bis. † *Des pièces qui ne sont expressément désignées ni dans le procès-verbal de saisie ni dans le cahier des charges, feraient-elles néanmoins partie de l'immeuble adjugé?*

L'obligation de désigner toutes les pièces dont se compose l'immeuble est rigoureusement imposée au saisissant (art. 675); l'adjudication est une vente que le saisi est censé faire par le ministère de la justice; les clauses du contrat sont le cahier des charges (art. 713). Or, quand on exprime dans un contrat de vente tous les objets en détail dont se compose l'immeuble que l'on veut aliéner, tout ce qui n'est pas compris dans ce détail ne fait point partie de la vente. Si, dans une estimation volontaire, les expressions plus ou moins générales de l'acte, et la faculté de chercher quelle a été l'intention des parties, permettent de donner au contrat, quant aux objets qui doivent y être compris, une étendue que son texte peut rendre douteuse, il en est autrement lorsqu'il s'agit d'une vente sur saisie qui se réfère pour la désignation des objets à vendre au procès-verbal et au cahier des charges. Tout ce qui n'est pas détaillé dans ces deux pièces doit être considéré comme exclu. (*V.* PIGEAU, t. 2, p. 224.)

Ces mots même, *circonstances et dépendances*, ne remplissent pas le vœu de l'art. 675, et l'on ne peut prétendre que le défaut de désignation soit suffisamment *explicite*, et ne soit, aux termes de l'art. 717 (715), qu'une nullité susceptible de se couvrir, suivant l'art. 733 (728), si elle n'est pas proposée avant l'adjudication préparatoire (avant la publication du cahier des charges). En effet, le saisi n'arguerait pas de nullité pour le défaut de désignation suffisante; loin de là, il ne trouve sans doute la saisie que trop étendue; il ne cote point non plus griel contre l'adjudication, en ce qu'elle aurait adjugé expressément des objets non désignés dans le procès-verbal; mais en convenant de la régularité de la saisie et de l'adjudication, il soutient qu'on n'a mis en vente que ce qui a été désigné dans le procès-verbal; que c'est là seulement ce qui a été adjugé; que tout ce qui n'a pas été désigné est exclu nécessairement; qu'en un mot, l'adjudication n'est pas translative de la propriété de ces objets.

Prétendre le contraire, ce serait admettre une saisie immobilière tacite, ou du moins par équipollence, ce qui répugne autant à l'esprit qu'à la lettre de la loi (1). CARR.

Nous ne voyons pas d'objection sérieuse à l'opinion de M. Carré.

2228. † *Faut-il indiquer la contenance des domaines urbains? Que doit-on entendre par domaines urbains?*

La loi n'exige l'indication de la contenance que pour les domaines ruraux. Le

(1) † La saisie d'une manufacture, avec ses circonstances et dépendances, s'étend au mobilier immobilisé par destination, conformément à l'art. 524 du Code civil, par exemple aux ustensiles scellés à chaux et à plâtre, mais non pas aux meubles proprement dits. — (Paris, 1er flor. an 10, et Cass. 10 janv. 1814 (*S.* 2.2.310, et 14.1.64). CARR.

législateur s'est contenté de prescrire que l'étendue des maisons serait indiquée par les tenants et aboutissants (V. *Prat.*, t. 4, p. 332); mais M. TARRIBLE fait observer, v° *Saisie immobilière*, p. 649, que si la maison saisie avait un jardin attenant, et qui serait par conséquent un accessoire de cette maison, il faudrait le désigner, ainsi que ses tenants et aboutissants, et même ***sa contenance, du moins approximative***; car, dit-il, quoique la loi n'exige pas la désignation de la contenance pour les domaines urbains, et que cette désignation ne soit nécessaire qu'à l'égard des domaines ruraux, néanmoins, un jardin attaché à cette maison a tant d'affinité avec les domaines ruraux, que la désignation de la contenance prescrite à l'égard de ceux-ci ne parait pas pouvoir être négligée à l'égard du jardin attaché à une maison urbaine. Nous croyons aussi qu'il est prudent de faire cette désignation; mais nous balancerions à nous décider pour la nullité, attendu que l'on ne peut raisonner par induction d'un cas à un autre, quand il s'agit de prononcer une peine.... CARR.

La loi nouvelle ne contient aucune expression qui puisse trancher cette question. S'il est convenable de désigner les cours et jardins, leur contenance approximative, l'omission de ces désignations ne doit pas entraîner la nullité du procès-verbal par ce motif que les termes mêmes de l'art. 675 indiquent la volonté du législateur de distinguer non pas les maisons des terres, comme pour les servitudes urbaines et rustiques, mais les biens de ville des biens de campagne. M. le rapporteur Persil l'a déclaré en termes exprès (*suprà*, p. 17). Quoiqu'à la Chambre des Députés, M. Pascalis soit moins explicite, cependant son rapport révèle la même pensée (*suprà*, p. 61).

Sous l'ancienne loi, la solution de M. Carré était reproduite par MM. FAVARD DE LANGLADE, t. 5, p. 48, n° 1; DALLOZ, t. 11, p. 715, n° 13, et THOMINE DESMAZURES, t. 2, p. 207.

La solution devrait-elle être la même si le jardin ou le terrain saisis ne faisaient pas corps avec un bâtiment? Dans toutes les villes, il y a des jardins, soit d'agrément, soit de produit pour les fruits et légumes, et qui se louent isolément, doit-on les considérer comme héritages *urbains* ou comme héritages *ruraux*. Des expressions de M. Persil, il semble résulter que ce sont des biens urbains. Nous pensons que la nullité ne serait pas prononcée, faute de la désignation de la contenance, surtout si le jardin était situé dans une rue et portait un numéro; toutefois, nous conseillons à l'huissier du saisissant de se conformer en ce cas à toutes les prescriptions de l'article, en énonçant non-seulement la rue, le numéro, mais encore la nature et la contenance approximative, le nom des locataires s'il y en a, et, s'il n'y a pas de numéro, deux au moins des tenants et aboutissants; que si l'enceinte d'une ville contient des héritages ruraux, voisins de chemins vicinaux plutôt que de véritables rues et livrés à la culture habituelle des diverses productions de la campagne, nous ne pourrions pas les classer dans les domaines urbains.

On pourra d'ailleurs, même dans ce dernier cas, éviter un incident, en remplissant simultanément toutes les formalités qui n'ont rien d'incompatible entre elles.

2229. *L'omission du nom de la rue ou du numéro de cette rue, doit-elle entraîner la nullité de la saisie?*

Nous adoptons l'affirmative sans hésiter. Les termes de la nouvelle loi ne permettent pas de commentaire La mention du numéro est tellement importante que s'il n'existe pas de numéro elle doit être remplacée par l'énonciation de deux au moins des tenants et aboutissants.

Il est vrai que dans le rapport de M. Persil (*suprà*, p. 17), on lit cette locution peu satisfaisante, *et autant que possible, le numéro ou les tenants et abou-*

tissants; mais cette pensée est doublement inexacte, car d'abord la loi n'exige pas la mention de *tous les tenants et aboutissants*, et ensuite la loi ne parle pas d'une éventualité; elle est impérative, elle exige *la rue*, le *numéro*, et DANS LE CAS CONTRAIRE, *deux au moins des tenants et aboutissants*.

On ne peut donc plus se demander, comme l'avait fait M. Carré, dans ses *Quest.* 2231 et 2232, si l'indication du numéro d'une maison est nécessaire ou si l'omission de la rue peut être suppléée par l'indication du nom du faubourg dont elle fait partie; on ne peut plus décider, comme la Cour d'appel de Gand, 31 déc. 1833 (*J. Av.*, t. 52, p. 137), que le défaut d'indication de la rue n'est pas une nullité, lorsque la situation de l'immeuble saisi est indiquée de manière à écarter toute incertitude.

Même sous l'empire du Code de 1807, le 8 juin 1812 (*J. Av.*, t. 20, p. 362), la Cour de Paris avait jugé que la fausse indication de la rue opérait nullité.

C'est aussi l'avis de MM. PERSIL fils, *Comment.*, t. 1, p. 92, n° 104, et THOMINE DESMAZURES, t. 2, p. 208.

Ici ne sont pas admis les équipollents dont nous avons parlé sous l'art. 61, *Quest.* 298.

2230. † *Si la commune de la situation de l'immeuble était un chef-lieu d'arrondissement, l'omission du nom de cet arrondissement serait-elle valablement suppléée par l'indication du chef-lieu?*

La Cour d'Aix a résolu négativement cette question, par arrêt du 25 fév. 1808 (V. *S.* 8.2.279); sur quoi, M. Berriat Saint-Prix fait observer qu'il est bien fâcheux que la loi ait induit à donner de semblables décisions. En effet, son but, en prescrivant les désignations indiquées par l'art. 675, est d'empêcher qu'il y ait de l'incertitude sur la maison saisie; mais si l'on obtient ce résultat par quelques-unes de ces désignations, pourquoi les autres seraient-elles indispensables? Une maison est-elle moins *certaine* quand on la dit située *dans le territoire de Marseille,* que quand on dit *dans le territoire ou arrondissement de Marseille*, dès que cette ville est le chef-lieu de cet arrondissement?.......

C'est par des considérations de cette nature que, nonobstant l'arrêt que nous venons de citer, le tribunal de Rennes a rendu une décision tout à fait contraire, le 17 mai 1809. Quoi qu'il en soit, nous estimons que l'on doit s'en tenir à l'arrêt d'Aix, puisque la loi n'a point distingué, et qu'en prescrivant de désigner et l'arrondissement et la commune, elle exige nécessairement deux énonciations. Qu'un huissier, par exemple, saisisse une maison à Rennes, et qu'il ne désigne pas l'arrondissement, il ne suit pas nécessairement de l'indication de la ville de Rennes, que Rennes soit un chef-lieu d'arrondissement; donc l'énonciation de l'arrondissement n'est pas suppléée par l'indication de la ville. Mais, dira-t-on, il n'est pas douteux que Rennes est le chef-lieu de l'arrondissement auquel il donne son nom. Qu'importe? La loi veut une énonciation expresse: or, ce ne serait que par induction que l'on supposerait que l'indication de la ville renferme celle de l'arrondissement. *V.* arrêts des Cours de Trèves, 7 et 12 avril 1809 (*S.* 14.2.270), et de Bordeaux, 1er mai 1816 (*J. Av.*, t. 20, p. 460). CARR.

Nous adoptons ce sentiment de M. Carré, par les motifs sur lesquels il se fonde, et nous repoussons la doctrine d'un arrêt de la Cour de Paris du 24 janv. 1815 (*J. Av.*, t. 20, p. 410). Cet arrêt a jugé que le procès-verbal était valable lorsqu'il énonçait que les biens étaient situés ou à *Fontenay-sous-Bois* sans indiquer la commune, ou dans le 12e arrondissement de la Seine. Cependant nous devons dire que deux arrêts, Paris, 8 juin 1812, et Caen, 18 fév. 1829

(*J. Av.*, t. 20, p. 362 et t. 39, p. 231), ont adopté un système d'équipollence tiré de ce qu'un premier procès-verbal énonçait l'arrondissement.

Notre avis est partagé par MM. DALLOZ, t. 11, p. 712, n° 9, et LACHAIZE, t. 1, p. 232, nos 207 et 208; M. PERSIL fils, *Comment.*, t. 1er, p. 95, n° 109, blâme au contraire, comme trop rigoureuse, la décision de la Cour d'Aix.

2231. † *Une saisie serait-elle nulle, si elle comprenait des objets qui n'appartiendraient point au saisi?*

Aucune disposition du Code de proc. ne prononce la nullité d'une telle saisie; il prévoit, au contraire, le cas qui fait l'objet de notre question, en autorisant les demandes en revendication ou distraction. En conséquence, et attendu que les nullités ne peuvent être arbitrairement créées, la Cour de Nîmes a résolu cette question négativement, par arrêts des 22 juin 1808 et 17 nov. 1819 (*S.* 20.2.291, et *J. Av.*, t. 20, p. 547).

Elle ne le serait pas non plus, si l'on avait omis de mentionner quelques portions des biens du saisi; Bourges, 8 janv. 1814 et Bordeaux, 21 mai 1816 (*S.* 17. 2.298 et *J. Av.*, t. 20, p. 248 et 461).

Mais il en serait autrement, s'il n'y était pas fait mention de tous les biens que le créancier aurait compris ultérieurement dans les affiches. (DENEVERS, 5 août 1812, t. 13, p. 103.) CARR.

Nous partageons complétement l'opinion de M. Carré qui est aussi adoptée par MM. PERSIL père, *Questions*, t. 2, p. 296; DALLOZ, t. 11, p. 719, n° 19; et FAVARD DE LANGLADE, t. 5, p. 48, n° 3.

2232. † *Comment se fait la désignation des bâtiments, lorsqu'il s'agit de fonds ruraux?*

Cette désignation, dit M. PERSIL, *ubi suprà*, p. 182, se fait, non plus par leur extérieur, comme lorsqu'il s'agit de maisons urbaines, mais par leur destination; ainsi l'on doit dire qu'une partie des bâtiments est destinée au logement du maître; que les autres parties consistent en écuries, granges, etc., de manière enfin à faire connaître par là la consistance de ces bâtiments. Mais s'il peut suffire, en ce cas, pour qu'il n'y ait pas nullité du procès-verbal, que les bâtiments soient désignés de la sorte, nous croyons néanmoins qu'il est prudent de les désigner en outre par leur extérieur. (*V.* DELAPORTE, t. 2, p. 281.) CARR.

La loi nouvelle n'exige plus de désignation pour les maisons urbaines, elle s'exprime comme la loi ancienne pour les bâtiments ruraux. L'opinion de M. Carré, qui a été consacrée deux fois par la Cour de Bordeaux, 27 nov. 1827 et 13 mars 1832 (*Journ.* des arrêts de cette Cour, 1827, p. 468, et *J. Av.*, t. 43, p. 570), nous paraît devoir être suivie.

M. LACHAIZE, t. 1, p. 238, n° 213, pense que la désignation extérieure des bâtiments ruraux n'est pas nécessaire, à moins que le bâtiment ne soit la partie principale de l'immeuble.

2233. † *Peut-on désigner la contenance approximative par le mot* environ?

Ce mot, fréquemment employé dans les contrats de vente, à la suite de l'indication de la contenance ou mesure des choses vendues, nous paraît suffisant. Mais voyez, sur le sens de ce mot, POTHIER, *Contrat de vente*, n° 253. CARR.

Le 20 déc. 1833 (*J. Av.* t. 52, p. 157), la Cour de Bordeaux a rejeté une nullité fondée sur ce que la contenance de la pièce de terre saisie n'était pas

complète. (*V.* la question suivante pour le sens que l'on doit attacher au mot *approximative.*)

La loi nouvelle a retranché le mot *au moins* qui avait été placé dans le Code de 1807, avant celui-ci, *approximative.* Doit-on en conclure que l'exactitude sera plus précise ? Nous ne le pensons pas. Ce retranchement n'a sans doute eu pour but que de faire disparaître une locution complétement inutile.

2232 ***bis.*** *† Y aurait-il nullité d'un procès-verbal de saisie qui donnerait aux biens une contenance beaucoup inférieure à leur contenance réelle ?*

La Cour d'Agen, par arrêt du 12 mars 1810 (V. *S.* 14.2.214), a décidé cette question pour la négative, en se fondant, entre autres motifs, sur ce que l'huissier n'est point obligé de se faire accompagner d'un arpenteur pour faire dresser procès-verbal de saisie, et que, conséquemment, l'erreur qu'il commettrait dans la contenance doit être excusable. Mais nous devons faire observer que la raison principale qui paraît avoir déterminé cette décision, était que l'huissier avait indiqué la contenance portée dans la matrice du rôle.

Nous pensons aussi que, quelque inférieure que soit à la contenance réelle, celle qui est mentionnée dans la saisie, on ne doit pas prononcer la nullité, si la matrice du rôle porte la même contenance ; car l'huissier est certainement excusable de n'avoir pas reconnu à vue d'œil la différence qui existerait entre l'une et l'autre contenance.

Mais, lorsque l'on donne une contenance beaucoup inférieure à la contenance réelle, et qui n'est pas la même que celle indiquée dans la matrice, nous croyons qu'il faudrait des circonstances bien fortes pour que le juge pût se dispenser de prononcer la nullité de la saisie, puisque la loi exige que la contenance *soit au moins approximative.* Or, il y a bien loin d'une désignation approximative à celle qui n'indiquerait, par exemple, que le tiers ou la moitié de l'étendue des pièces mentionnées dans le procès-verbal. (*V.* M. PERSIL père, *Questions*, t. 2, p. 182.)

Au reste, il est difficile qu'un huissier se trompe au point qu'il se trouve une telle infériorité de contenance qu'il puisse y avoir lieu à prononcer la nullité de la saisie. Si la Cour d'Agen a eu à prononcer sur une difficulté de cette nature, c'est dans une espèce toute particulière, et qui pourrait bien ne pas se représenter. CARR.

Cette solution nous semble rentrer parfaitement dans l'esprit de la loi, quoiqu'à l'occasion de l'amendement de M. Durand de Romorantin (*suprà* p. 129), M. Maurat-Ballange ait dit : « On exige, à la vérité, la contenance approximative de l'objet saisi, mais par qui est donnée cette contenance approximative ? « par l'huissier, qui n'est pas un géomètre, qui ne peut pas l'apprécier; par un « huissier qui commettra, nécessairement, inévitablement des erreurs, et des « erreurs quelquefois tout à fait grossières, par l'huissier qui, peut-être, « donnera une contenance double de celle que l'objet a véritablement. » (*Moniteur*, du 5 janv. 1841.)

Si l'huissier commet des erreurs aussi grossières, il y aura faute lourde de sa part. La loi aura été violée et la nullité devra être prononcée. (V. *suprà*, p. 131, notre *Quest.* 2216.)

M. LACHAIZE, t. 1, p. 210, n° 215, pense également qu'une erreur dans la contenance ne produirait la nullité qu'autant qu'elle aurait pour effet d'induire en erreur, d'une manière notable, sur la valeur de l'objet saisi et qu'elle pourrait être regardée comme le résultat d'une fraude.

M. PERSIL fils, *Comm.*, t. 1, p. 93, n° 106, se prononce, lui aussi, contre la nullité absolue.

Tel paraît être enfin l'avis de MM. THOMINE DESMAZURES, t. 2, p. 208 et ROGRON, p. 824.

2234. † *Qu'est-ce que la loi entend exprimer par ce mot* PIÈCE, *et comment désigne-t-on les* PIÈCES *par leur nature?*

M. TARRIBLE, vº *Saisie*, p. 649, pense que l'on ne doit entendre par ce mot que les diverses parties d'une propriété qui auraient pour tenants et aboutissants des portions de propriétés étrangères, et non diverses parties contiguës qui appartiendraient au même propriétaire. Ainsi, dans son opinion, lorsque plusieurs portions sont ainsi réunies, il ne serait pas besoin de les détailler; il suffirait d'énoncer que la pièce qui les comprendrait toutes, aurait, dans ses diverses parties, des bois, des prés, des terres labourables, des vignes, etc. Il ne serait pas, par exemple, nécessaire de désigner chacune de ces parties par ses tenants et aboutissants, et par sa contenance. Tel est aussi le sentiment de M. PERSIL père, *Questions*, t. 2, p. 182.

Le texte de l'art. 675 nous paraît répugner à cette interprétation, et appliquer la dénomination de pièce à chaque portion des terres du saisi qui se trouve séparée des autres, soit par des haies, soit par des fossés ou autrement.

C'est par cette considération que M. DEMIAU-CROUZILHAC, p. 412, dit que l'huissier doit parcourir les champs et prendre note, *pièce à pièce*, de leur nature si ce sont *des terres labourables; si elles sont en récolte, en guéret ou en jachère;* si ce sont *des prés, des bois, des vignes, etc.;* qu'il doit également prendre note du local où est située *chaque pièce*, et de ses *tenants ou aboutissants*, afin d'en désigner au moins deux, ainsi que l'exige l'art. 675.

Ce n'est pas que nous croyions que ces détails soient nécessaires dans le cas où une même pièce de terre sans clôture offrirait néanmoins plusieurs genres de culture, ainsi qu'on le voit communément dans les pays de plaine; mais dans tous ceux où, comme en Bretagne, chaque pièce de terre est distincte et séparée des autres, où chacune a ses propres bornes, il devient indispensable d'observer les dispositions de l'art. 675, quelque rigoureuses qu'elles puissent paraître, d'après l'explication que nous avons donnée.

On peut, à notre avis, entendre par le mot *pièce* les sinuosités d'une forêt, et, par conséquent, nous pensons qu'il suffirait de désigner sur chaque ligne orientale, méridionale, etc., un tenant et un aboutissant. CARR.

Cette opinion de M. Carré nous paraît d'autant plus exacte que le mot *nature*, qui se trouve dans l'ancienne et dans la nouvelle loi, indique évidemment que chaque variété de culture doit être spécifiée. Les paroles de M. Pascalis (*suprà*, p. 61) donnent une nouvelle force à notre interprétation : il s'est ainsi exprimé : « L'huissier dira, par conséquent, quelle en est la mesure, et s'il a saisi un pré, « une terre labourable, une vigne ou un bois. » Néanmoins nous pensons, avec la Cour de Bordeaux, 7 mai 1829 (*J. Av.*, t. 39, p. 200), qu'il n'est pas absolument nécessaire d'indiquer tous les produits de chaque pièce, et de dire *qu'une pièce de terre en taillis produit aussi des ajoncs*, et avec la même Cour, 13 mars 1832 (*J. Av.*, t. 43, p. 570), que dans le procès-verbal de saisie d'une pièce de bois il n'est pas indispensable d'indiquer les diverses essences d'arbres.

Au reste l'avis de M. Carré est encore approuvé de MM. LACHAIZE, t. 1, p. 241, nᵒˢ 216 et 217, et ROGRON, p. 824.

2235. † *Faut-il désigner l'arrondissement et la commune au fur et à mesure que l'on indique chaque pièce de terre?*

Non sans doute; et, par exemple, si toutes les pièces étaient situées dans la même commune, il est évident que l'on pourrait donner cette indication géné-

rale, sans qu'il fût besoin de répéter à chaque désignation particulière le nom de la commune et de l'arrondissement.

Nous remarquerons en outre que l'obligation d'indiquer la commune et l'arrondissement ne suppose pas celle de mentionner le canton et le département.

Voy., sur la première partie de cette réponse, arrêt de la Cour de Rennes du 2 janv. 1809, *Jurisprudence* de cette Cour antérieure à 1810, t. 2, p. 23, et sur la seconde, arrêt de la Cour de cassation du 15 mess. an XII, *Prat. français*, t. 4, p. 332, note 3. CARR.

La rédaction de la loi de 1841 vient donner une nouvelle force à l'opinion de M. Carré; en effet, ce n'est plus *la commune où elle est située* (*elle, la pièce*), qui doit être mentionnée, mais la commune où les biens sont situés; évidemment c'est une indication générale; il suffit que le procès-verbal contienne le nom de toutes les communes dans lesquelles sont situées toutes les parcelles des biens saisis.

Cependant, M. PERSIL fils, *Comm.*, t. 1, p. 95, n° 110, semble exiger l'indication de la commune pour chaque pièce en particulier. Cela n'est admissible qu'autant qu'elles seraient situées dans des communes différentes.

2226. ***La saisie devra-t-elle être annulée si le procès-verbal est muet ou erroné sur l'indication d'un fermier ou colon?***

L'affirmative nous paraît devoir être adoptée, à raison du soin qui a été apporté à l'énumération de telles ou telles indications; et lorsqu'on a combattu à la Chambre des Députés (*suprà*, p. 129) l'amendement de M. Durand de Romorantin, on a fait valoir cette considération *que l'huissier était obligé de mentionner le nom du fermier ou colon.*

L'huissier ne doit pas se contenter d'un renseignement unique qui peut être inexact; il s'adressera, dans la commune, à des personnes qui lui donneront à cet égard les renseignements les plus précis, au maire, au garde champêtre, au percepteur, etc.

Néanmoins nous admettons, avec les Cours de Bourges, 30 juill. 1814, 10 fév. 1816 (*J. Av.*, t. 20, p. 421 et 457), et de Bordeaux, 20 déc. 1833 (*J. Av.*, t 52, p. 157), que si l'homme le plus habile et le plus prudent eût dû être trompé à la place de l'huissier, l'erreur qu'il aura commise ne devra pas lui être imputée, et que la saisie ne sera point nulle; ainsi, dans une des espèces jugées par les arrêts que nous venons d'indiquer, le colon avait été désigné sous le nom de Teyroneau, tandis qu'il s'appelait Peyroneau, et il était constant que dans la commune, on lui donnait ces deux noms alternativement; évidemment il n'y avait pas matière à douter.

Les magistrats sauront bien faire la part des circonstances.

Dans tous les cas, l'huissier rédacteur fera sagement d'énoncer avec soin toutes les précautions qu'il aura prises pour arriver à la connaissance du fait dont la loi exige impérieusement la mention.

Dans une consultation du 8 janv. 1822, sous l'empire de l'ancienne loi, M. Carré se prononçait aussi pour la nullité du procès-verbal, en cas de fausse énonciation du fermier.

Voici ce qu'il ajoutait en ce qui concerne l'huissier : « Le soussigné ne pense « pas que l'erreur dans laquelle il serait induit par les personnes qui lui fourni- « raient de faux renseignements pût retomber à sa charge; c'est, en effet, au « saisissant à lui fournir d'avance toute indication qui lui serait nécessaire, et, « s'il n'a pu les lui fournir, les suites des erreurs que commettrait involontaire- « ment l'huissier doivent être à la charge de celui qui a employé son ministère : « au surplus, si l'huissier craint d'être trompé, il fera bien de requérir, soit les « colons du fermier, soit les personnes qui les indiqueront, de souscrire leurs

« déclarations, et par ce moyen, quoique surabondant, il sera parfaitement « tranquille. » (V. *suprà*, p. 131, notre *Quest.* 2236.)

MM. DALLOZ, t. 11, p. 717, n° 17; LACHAIZE, t. 1, p. 214, n°s 218 et suiv.; et PERSIL fils, *Comment.*, t. 1, p. 91, n°s 107 et 108, pensent que la désignation du fermier est exigée, en principe, à peine de nullité; mais qu'il faut, pour qu'elle soit appliquée, que le bail ait pu être connu. M. LACHAIZE aurait voulu qu'on supprimât cette mention, dont il ne voit pas l'utilité.

Ajoutons que M. CARRÉ, sous la *Quest.* 2283, s'exprimait ainsi :

† Cette obligation ne s'applique qu'aux colons attachés à l'exploitation d'une manière permanente, et telle, qu'en les indiquant, les biens soient mieux désignés.

L'obligation de désigner les fermiers ne s'applique qu'à un fermier connu comme exploitant publiquement les biens saisis; si le fermier n'a jamais pris possession des biens affermés, et que le propriétaire en ait continué l'exploitation, il n'est pas nécessaire de désigner ce fermier. CARR.

2237. ***Comment doit être exécutée la disposition qui exige que le procès-verbal de saisie contienne la copie littérale de la matrice du rôle de la contribution foncière pour les articles saisis?***

Nous devons d'abord signaler une innovation fort grave introduite par la nouvelle loi. Le Code de 1807 exigeait un *extrait* de la matrice du rôle, maintenant c'est une *copie littérale*. (*Suprà*, p. 128.)

Dans leur travail les rapporteurs des deux Chambres, MM. Persil et Pascalis ont insisté sur l'importance de cette formalité. (*Suprà*, p. 16 et 62.)

Pour faire rejeter l'amendement de M. Durand de Romorantin, qui désirait l'énonciation de deux au moins des tenants et aboutissants, le rapporteur et le ministre des travaux publics, ont présenté la *copie littérale de la matrice du rôle* comme devant éclairer les acquéreurs d'une manière suffisante, et lorsqu'on opposait à M. Teste que le cadastre n'existait pas partout, il a répondu qu'il était probable qu'avant que la loi fût mise à exécution, le cadastre serait achevé. (*Suprà*, p. 129, et *Moniteur* du 5 janv. 1841.)

M. Tesnières, qui appuyait l'amendement de M. Durand de Romorantin, combattait en ces termes l'objection tirée de cette copie littérale de la matrice du rôle : « Je puis encore signaler un inconvénient fort grave; c'est que la dispo- « sition que l'on propose peut être la source de beaucoup de procès. Quand il « s'agira de saisir des parcelles qui remonteront à dix années, et quand « ces parcelles seront subdivisées en plusieurs points, l'huissier sera donc « obligé de se servir de la matrice cadastrale remontant à dix ou quinze années, « et il lui suffira donc d'indiquer cette matrice, sans savoir quelles sont les par- « celles qui appartiennent au saisi? Il arrivera alors fort souvent que des par- « celles auront été indûment saisies, et qu'elles donneront naissance à des de- « mandes en distraction (1). »

Il est donc évident que le législateur a attaché la plus grande importance à cette formalité, qui lui a paru de nature, pour les biens ruraux, à remplacer l'énonciation de deux tenants ou aboutissants.

La *Quest.* 2212 de M. Carré n'offre plus d'intérêt. Il se demandait s'il fallait une transcription *littérale* de tous les articles de la matrice, ou simplement un extrait. Il est certain qu'il faut une *copie littérale*, et que cette copie doit être transcrite dans le procès-verbal de saisie lui-même.

(1) On ne peut pas se dissimuler que cette objection ne soit très sérieuse, parce que les mutations ne peuvent pas être constatées exactement, et que, même fort souvent, les parties intéressées les dissimulent avec soin.

Nous croyons également inutile de donner une analyse de la jurisprudence relative à l'article du Code de 1807, et que la nouvelle rédaction rend sans application possible. On pourra la consulter dans notre DICTIONNAIRE GÉNÉRAL, v° *Saisie immobilière*, n°s 265, 268, 269, 276, 278, 283, 286, 287, 288 et 289.

Néanmoins, quoique M. le ministre des travaux publics ait pensé que le cadastre serait achevé, en France, avant la mise à exécution de la loi nouvelle, comme le fait contrarie cette assertion, nous dirons quelques mots seulement de la position particulière dans laquelle peut se trouver l'huissier lorsqu'il n'existe pas de matrice de rôle (1).

A l'impossible nul n'est tenu; s'il n'existe pas de matrice, ou si la matrice est tellement défectueuse que de nombreuses omissions puissent y être signalées, l'huissier, dans le premier cas, énoncera dans son procès-verbal la lacune existante, et, dans le second, insérera la copie littérale qui lui aura été remise en mentionnant le montant de la contribution foncière.

C'est ce qui a été jugé par la Cour de Turin, le 6 déc. 1809, et par la Cour de cassation, les 2 et 24 mars 1819, et 26 janv. 1831 (*J. Av.*, t. 20, p. 223, et t. 40, p. 291; DEVILL., 1831.1.93); et c'est ce qui est enseigné par MM. MERLIN, t. 12, p. 263, et PERSIL père. *Questions*, t. 2, p. 325. Mais, ainsi que l'a décidé la Cour de Bordeaux, le 27 mars 1833 (*J. Av.*, t. 45, p. 544), pour que l'huissier puisse donner un extrait du rôle des contributions, il faut qu'il n'existe pas de matrice, et quelle que fût l'ancienneté de cette matrice, la copie n'en serait pas moins nécessaire, indispensable.

C'est avec raison que la Cour de Paris, le 29 août 1811, et la Cour de Bordeaux, le 20 déc. 1833 (*J. Av.*, t. 20, p. 338, et t. 52, p. 157), ont décidé que le débiteur ne pouvait pas se plaindre du défaut de copie de la matrice du rôle, si, sur cette matrice, il n'y avait aucun article qui le concernât.

Nous approuvons également deux arrêts, l'un de la Cour d'Angers du 23 avril 1809, l'autre de la Cour de Limoges du 12 juin 1812 (*J. Av.*, t. 20, p. 189 et 364), qui ont validé une saisie immobilière, quoique la copie de la matrice du rôle ne fût pas certifiée par une autorité compétente, parce que la copie était conforme à l'original. Rien dans la loi ne défend que l'huissier copie lui-même la matrice du rôle pour insérer cette copie dans son procès-verbal.

Mais ce qui est plus délicat, c'est la position de l'huissier, quand la matrice n'a pas été déposée à la mairie ou a été momentanément déplacée, ou bien que la mairie, par un motif quelconque, se refuse à délivrer la copie qui lui est demandée.

Cette matrice, pour les communes cadastrées, existe toujours à la direction des contributions directes du chef-lieu du département, puisque les matrices qui sont dans les archives des mairies ne sont qu'un extrait de la matrice cadastrale de tout le département. L'huissier doit-il alors se transporter à la direction, pour obtenir la copie dont parle la loi?

Nous adoptons l'affirmative; la loi exige la copie de la matrice du rôle, elle n'ajoute pas, *existante à la mairie*. Donc, cette copie doit être demandée là où on peut l'obtenir. Lorsque le commandement a été fait, l'huissier a tout le temps nécessaire, dans l'intervalle qui s'écoule entre ce commandement et le

(1) Pour les communes non cadastrées, on doit suivre l'opinion émise par la Cour de Poitiers, le 27 avril 1826 (*J. Av.*, t. 31, p. 129); cet arrêt juge que la matrice dont parle la loi est la matrice *détaillée* composée du relevé des états de section, d'après la loi du 3 frim. an VII, et non la matrice générale *sommaire* des quatre contributions directes établie par la circulaire ministérielle du 25 janv. 1817, et qui n'a rien changé aux *matrices foncières légales* existant dans toutes les communes indépendamment de cette matrice sommaire.

procès-verbal, de faire venir cette copie du chef-lieu du département. N'est-on pas forcé, dans certains cas, de recourir au chef-lieu, lorsqu'il faut faire des annonces, et qu'il n'existe pas de journaux dans l'arrondissement (1)?

Il avait été jugé deux fois par la Cour de Bordeaux, les 21 juill. 1832 et 20 déc. 1833 (*J. Av.*, t. 41, p. 285, et t. 52, p. 157), que le directeur des contributions directes avait le droit de délivrer les extraits exigés par l'ancienne loi. Cela était incontestable (2).

Si l'on adopte notre solution, la question jugée le 26 avril 1830, par la Cour de cassation (*J. Av.*, t. 39, p. 29), perd beaucoup de son intérêt; il n'est pas un seul directeur, en France, qui ait jamais refusé de délivrer les copies des matrices de rôle qui lui ont été demandées, tandis qu'on conçoit le refus de la mairie, inspiré par les passions locales ou par des intérêts de famille.

Dans le cas contraire, et pour l'hypothèse d'un refus, émanant même d'un directeur des contributions directes, quelle serait l'autorité compétente pour vaincre l'obstacle qui s'opposerait ainsi à l'exécution de la loi?

La Cour de cassation a pensé qu'avant de poursuivre le fonctionnaire public, il fallait obtenir l'autorisation du gouvernement. Nous ne partageons pas cette opinion, et nous l'avons combattue dans notre ouvrage sur *la Compétence administrative*, t. 1, p. 123, n° 441.

Il faut distinguer les cas où la loi elle-même a constitué les fonctionnaires dépositaires avec mission et obligation de donner des extraits et des expéditions, du cas où la loi ne contenant aucune injonction, les fonctionnaires ont le droit de refuser, sauf, s'il y a abus, à demander l'autorisation de poursuivre, pour obtenir des dommages-intérêts.

Dans le premier cas, les fonctionnaires ne sont pas agents du gouvernement, en ce sens que le gouvernement ait à leur donner tel ou tel ordre, et, par conséquent, doive les placer sous son égide, en refusant une autorisation demandée. La nécessité de l'autorisation a pour but de protéger les fonctionnaires contre les vexations particulières que leur susciterait l'exercice de leurs fonctions actives, par suite des dispositions des lois ou des ordres de leurs supérieurs.

Les termes des art. 839 et 853 du Code de procédure civile sont généraux et absolus : ***Les dépositaires des registres publics en délivreront expédition, copie ou extrait à tous requérants, à la charge de leurs droits, à peine de dépens, dommages et intérêts*** : les matrices de rôle sont publiques; elles sont déposées aux mairies précisément pour être communiquées. La loi ordonne aux dépositaires d'en délivrer des extraits, donc leur refus ne peut être qualifié d'***acte administratif***, d'acte d'administration (3), et par conséquent le dommage qu'ils occasionnent peut être réparé par les tribunaux civils, sans qu'au préalable une autorisation ait été obtenue.

---

(1) Le 1[er] déc. 1832 (*J. Av.*, t. 41, p. 35; DEVILLENEUVE, 1833.1.235), la Cour de cassation a jugé que le refus du maire avait suffi, mais il s'agissait d'une commune dans laquelle le cadastre n'avait pas encore été fait et les vieilles matrices n'existant pas aux directions, le refus de la municipalité devenait fort embarrassant. Dans l'espèce, le maire était le saisi lui-même. Dans une autre circonstance, la Cour de Bordeaux a décidé avec raison que le refus du maire ne suffisait pas, 27 mars 1833 (*J. Av.*, t. 45, p. 544).

(2) Si l'huissier n'habite pas le chef-lieu, il devra faire demander par un de ses collègues la copie de la matrice à la direction des contributions directes.

Le tarif de 1841 eût dû prévoir ces deux cas et accorder un salaire raisonnable soit à l'huissier, s'il se transporte lui-même à la direction, soit à son collègue du chef-lieu du département. Dans le premier cas, l'huissier comprendra dans ses vacations tout le temps employé à la délivrance de la copie; dans le second, ce qu'il aura payé au mandataire du chef-lieu devra être assimilé aux déboursés à justifier par pièces régulières dont parle l'art. 19 du tarif de 1841.

(3) *V.* notre *Traité de compétence et de juridiction administ.*, t. 1, p. 113, n° 480.

La plupart des opinions que nous venons d'émettre sont partagées par MM. LACHAIZE, t. 1, p. 248, nos 222 et suiv.; THOMINE DESMAZURES, t. 2, p. 208, et PERSIL fils, *Comment.*, p. 96, nos 111 et 112. Ce dernier auteur pense, néanmoins, qu'il n'y a pas de recours possible contre le fonctionnaire qui refuse de délivrer la matrice cadastrale : c'est, d'après lui, une lacune dans la loi.

Quant à M. PAIGNON, t. 1, p. 73, n° 11, il dit que le fonctionnaire qui refuse ne peut être traduit que devant l'autorité administrative.

2237 *bis.* ***Si la copie de la matrice du rôle est inexacte, par la faute du maire ou du directeur, y a-t-il nullité? En cas d'affirmative, quel serait l'agent responsable?***

La nullité du procès-verbal ne peut résulter que de l'omission d'une des formalités provenant du fait de l'huissier. Il nous paraît donc évident que, si la copie remise par le maire ou par le directeur est incomplète, la saisie ne devra pas être annulée, ainsi que l'a jugé la Cour de Bordeaux le 25 mars 1829 (*J. Av.*, t. 39, p. 198); dans ce cas, nulle action en garantie ne deviendra nécessaire puisqu'il ne sera résulté aucun dommage de la négligence du fonctionnaire. C'est aussi l'avis de M. PAIGNON, t. 1, p. 73, n° 11.

Néanmoins l'huissier du poursuivant agira prudemment, surtout lorsque la matrice du rôle sera à la mairie, en collationnant lui-même sur l'original la copie qui lui est remise.

Si l'on décidait que l'irrégularité de cette copie entraîne la nullité du procès-verbal, nous n'hésiterions pas à conseiller une action en garantie contre le maire ou contre le directeur des contributions directes. Ils seraient placés sur la même ligne que tout dépositaire public qui cause un dommage par sa négligence, et, par les raisons que nous avons développées (Quest. précédente), ils pourraient être poursuivis sans autorisation préalable.

Si l'irrégularité donnait lieu à une demande en distraction et occasionnait des frais, il y aurait même raison de décider pour admettre l'action en garantie contre ces fonctionnaires publics.

2238. † ***La saisie serait-elle nulle, si les extraits de la matrice du rôle avaient une date postérieure à celle qui serait énoncée en tête du procès-verbal de saisie, si d'ailleurs cette date était antérieure à la dénonciation?***

Nous ne le pensons pas, et la raison en est qu'il suffit que les extraits de la matrice du rôle aient été délivrés avant la notification du procès-verbal de saisie, aucune disposition de la loi n'imposant à l'huissier l'obligation de constater, dans le rapport de ses opérations, l'ordre et le nombre de jours qu'il y a employés : d'où il suit que l'on ne peut dire que la transcription d'extraits d'une date postérieure à celle de la saisie fournisse une preuve qu'elle n'eût pas réellement fait partie intégrante du procès-verbal. (Rennes, 4 avr. 1810, *J. Av.*, t. 2, p. 383.) CARR.

Nous allons même plus loin, puisque, *Quest.* 2237, nous décidons qu'une copie authentique n'est pas exigée, pourvu que l'huissier ait, dans son procès-verbal, fidèlement inséré la copie de la matrice du rôle. L'opinion de M. Carré a été consacrée de nouveau par un arrêt de la Cour de cassation du 7 mars 1827 (*J. Av.*, t. 33, p. 62).

2239. † ***Le revenu à mentionner dans la saisie, est-il celui que porte la matrice actuelle?***

Par arrêt du 6 frim. an XIII, rendu sous l'empire de la loi de brumaire, qui

n'exigeait que l'évaluation des revenus dans la matrice du rôle, c'est-à-dire une simple mention de l'évaluation du revenu, la Cour de cassation a jugé qu'il n'était pas nécessaire que le revenu mentionné fût celui qu'indiquait la dernière matrice. Sous l'empire du Code, qui exige une copie exacte, nous pensons que le législateur a entendu parler de la matrice actuelle, c'est-à-dire de celle qui a servi à la confection des derniers rôles, et non pas de toute autre antérieure, réformée par elle. Nous puisons cette observation au *Traité de la Saisie immobilière*, par M. Huet. Peu importe, d'ailleurs, la forme de cet extrait, pourvu qu'il soit en parfaite concordance avec le rôle dont il est la copie. (Rennes, 4 janv. 1815.) CARR.

Nous pensons, comme M. Carré, que la matrice dont copie doit être donnée est la dernière matrice. On pourrait même, à la fin de l'année, prendre la copie de la matrice du rôle qui va être incessamment mis en recouvrement. *V.* un arrêt de la Cour de cassation, 6 fruct. an XI (*J. Av.*, t. 20, p. 19).

C'est aussi l'avis de MM. DALLOZ, t. 11, p. 719, n° 20; et THOMINE DESMAZURES, t. 2, p. 208.

2240. † *L'huissier doit-il être assisté de témoins, lorsqu'il dresse le procès-verbal de saisie?*

L'art. 47 du tarif dit expressément que l'huissier ne se fera point assister de témoins. CARR.

La loi nouvelle ne le prescrit pas plus que le Code de 1807, et le tarif de 1811, art. 4, § 3, répète la disposition de l'art. 47.

2241. † *La nullité résultant de l'omission de quelques formalités prescrites par l'art. 675, serait-elle couverte par la signature du saisi apposée au procès-verbal?*

Nous ne pensons pas que le débiteur, en apposant sa signature sur le procès-verbal, puisse être censé renoncer à l'observation des formalités prescrites dans son intérêt; la loi ne le suppose à portée de juger de la régularité du procès-verbal, que lorsque cet acte est terminé et qu'il a été signifié. Alors seulement le saisi peut le parcourir et y découvrir des nullités; jusque-là il lui a été impossible de le lire avec réflexion : les moyens de nullité qu'il opposerait ne peuvent donc être écartés, sous prétexte que sa signature opérerait acquiescement. CARR.

Cette solution nous paraît exacte, elle est approuvée par M. ROGRON, p. 822.

2242. † *Est-il nécessaire de donner, dans le procès-verbal, une assignation au saisi, à l'effet de comparaître devant le tribunal? Ou l'indication du jour de la lecture du cahier des charges?*

Une assignation n'est pas exigée, puisque l'art. 675, qui prescrit tout ce que doit contenir le procès-verbal de saisie, n'impose pas cette obligation (Bordeaux, 25 fév. 1809, *S.*, 15.2.181), et que, s'il dispose que ce procès-verbal contiendra les formalités communes à tous les exploits on ne peut en conclure qu'il soit nécessaire de donner un ajournement qui n'aurait aucun objet au moment où le procès-verbal est rédigé. Au reste, si la loi avait entendu exiger une assignation, elle se fût exprimée à ce sujet, de même qu'elle l'a fait à l'égard de la constitution d'avoué. (*V.* le comment. de l'art. 586.) CARR.

Telle est aussi notre opinion.

Quant au jour de la publication c'est dans la sommation prescrite par les art. 691 et 692 qu'il doit être indiqué. Sous l'ancienne loi, M. Tarrible décidait

que le procès-verbal de saisie devait indiquer le jour de la première publication, et un arrêt de la Cour de Poitiers du 9 juin 1809 l'avait jugé de même. Mais le contraire résultait de l'opinion de MM. PIGEAU, *Comm.*, t. 2, p. 292; PERSIL père, *Questions*, t. 2, p. 329; FAVARD DE LANGLADE, t. 5, p. 50; HUET, p. 121, et DALLOZ, t. 11, p. 721, n° 22.

Un grand nombre d'arrêts avaient aussi consacré cette doctrine; Liége, 28 sept. 1808, 13 juin 1809; Turin, 6 déc. 1809; Paris, 21 août 1810, Cass. 17 juin 1812 (DALLOZ, t. 11, p. 722 et 723 en note; DEVILL., *Collect. nouv.*, vol. 4. 1.123).

2243. † *La constitution d'avoué, une fois faite dans le procès-verbal de saisie, détruit-elle les effets de l'élection de domicile faite par le commandement chez toute autre personne que cet avoué constitué?*

Nous ne pensons pas que cette élection de domicile soit révoquée par la constitution d'avoué dans le procès-verbal, encore bien que l'art. 675 porte que le domicile du saisissant sera élu de droit chez cet avoué. Ce n'est en effet qu'à partir de la dénonciation de la saisie qu'il semble que le domicile élu par le commandement doive être réputé non avenu, puisque ce n'est que par cette dénonciation que le débiteur peut être réputé avoir connaissance de la nouvelle élection. (*V.* PIGEAU, t. 2, p. 193, n° 3, 2°, et p. 205, n° 2, 7°.) CARR.

Dans le projet de 1829 (*suprà*, p. 111), le commandement devait contenir constitution d'avoué. Aussi ce projet retranchait-il de l'art. 675 cette constitution et la nouvelle élection de domicile. Cette rédaction était plus exacte et faisait disparaître la difficulté soulevée par M. Carré. Mais la commission de 1838 (*suprà*, p. 111 et 128) supprima la constitution d'avoué dans le commandement, maintint l'élection de domicile dans le commandement et dans le procès-verbal de saisie; on lit dans le procès-verbal de la 1e séance (16 mai 1838) que : « l'élection de domicile chez l'avoué effacera l'élection qui, d'après le commandement, aura pu être faite chez toute autre personne; que cependant le débiteur aura la faculté de faire toutes significations au domicile élu par le commandement jusqu'au moment où la saisie lui sera dénoncée, sans qu'il soit possible néanmoins de quereller, sous ce rapport, les significations qui seraient remises en l'étude de l'avoué pendant l'intervalle qui s'écoulera entre la saisie et la dénonciation. »

Les motifs de la commission confirment l'opinion de M. Carré qui nous paraît devoir être suivie.

M. LACHAIZE, t. 1, p. 237, n° 233, fait observer que l'élection une fois faite dans le procès-verbal de saisie, toutes significations peuvent y être délaissées. Cela est juste et résulte des observations de la commission. Mais les significations au domicile élu dans le commandement ne cessent d'être valables qu'après la dénonciation.

Tel est encore l'avis de M. PERSIL fils, *Comm.*, t. 1, p 98, n° 116.

2243 bis. † *Un huissier, après avoir été payé des frais d'un procès-verbal d'une saisie qu'il a faite et à laquelle on n'entend pas donner de suite, peut-il refuser de remettre, soit à la partie, soit à l'avoué qui l'a chargé de saisir, l'original de ce procès-verbal?*

Cette question s'est présentée dans une espèce où, immédiatement après la confection du procès-verbal et avant la transcription, des personnes subrogées aux droits du saisissant avaient payé tous les frais de la saisie, parmi lesquels se trouvaient compris ceux de l'huissier qui fut payé par l'avoué. Ces personnes subrogées aux droits du créancier demandaient à l'avoué toutes les pièces; il

les rendit, à l'exception du procès-verbal de saisie, prétendant au reste que l'huissier n'était pas tenu de le lui remettre. L'huissier, de son côté, prétendit que c'était une minute qui devait lui rester et dont il ne devait qu'une copie. Cependant les personnes qui avaient payé avaient besoin, pour se faire rembourser des frais de saisie, du procès-verbal taxé par le juge.

De là naissent accessoirement les quatre questions suivantes :

1° L'huissier peut-il retenir un acte de procédure autre que celui d'une vente mobilière, ou sa procuration ?

2° Est-ce l'avoué qu'il faut contraindre à rendre l'original du procès-verbal de saisie ?

3° La partie qui a tout payé à l'avoué, doit-elle, au contraire, assigner l'huissier ?

4° L'avoué peut-il dire que l'huissier qui a exploité ne soit pas son huissier, lorsque c'est à l'avoué que les pièces ont été remises avec une procuration en blanc, et que c'est lui qui a chargé l'huissier de faire la saisie ?

Nous ne croyons pas qu'un huissier puisse retenir l'original d'un exploit qu'il a notifié. Il n'a point, comme les greffiers, de dépôt à tenir, de minutes à conserver. L'original appartient à la partie qui a requis que l'exploit se fît ; l'huissier doit le lui remettre, pour que celle-ci agisse en conséquence, et puisse justifier, en cas que la copie fût déniée ou celée par la partie signifiée que cette copie a été faite ; ainsi, par exemple, il fallait, si la saisie était poursuivie, que l'original du procès-verbal eût été remis au sac de l'avoué qui, après l'expropriation eût, étant payé des frais, remis ce sac à la partie. Cela nous paraît évident. L'avoué a eu le pouvoir de faire procéder à la saisie, il a été payé, il doit remettre le sac en entier. C'est lui que nous conseillerions d'assiguer, sauf son recours contre l'huissier ; entre eux naîtrait le débat. Cet avoué ne peut pas dire que l'huissier n'est pas son huissier, dès lors qu'il lui a remis le pouvoir de saisir, et s'est rendu responsable de cet officier ministériel qu'il a choisi; et, en un mot, il doit toutes les pièces qui lui ont été remises ou qui constatent les diligences de l'huissier. Mais l'action doit être formée par le saisissant, et non par les subrogés à ses droits, à moins que la saisie dont il s'agit n'ait été faite à leur requête en cette qualité. CARR.

Nous conservons cette discussion sur une question, qui ne nous paraît pas même douteuse, parce que M. Carré avait cru devoir la consigner sur ses cartons.

ART. 676.—(N.)—Le procès-verbal de saisie sera visé, avant l'enregistrement, par le maire de la commune dans laquelle sera situé l'immeuble saisi ; et, si la saisie comprend des biens situés dans plusieurs communes, le visa sera donné successivement par chacun des maires à la suite de la partie du procès-verbal relative aux biens situés dans sa commune.

Loi du 11 brum. an VII, art. 2 et 6.—Code proc. civ., t. anc. 676.— Tarif de 1841, art. 5, § 4. — R. P., *suprà*, p. 17. — R D., *suprà*, p. 62.—Conf., *suprà*, p. 130.—R. Pasc., p. 26.—R. Par., 11 et p. 9.—R. C. C. C., p. 26.

QUESTIONS TRAITÉES : Quel est l'enregistrement que désigne l'art. 676 ? quand doit être demandé le visa ? *Q* 2244.—Par quel maire le visa doit-il être donné ? *Q*. 2245. —Dans les villes où il y a plusieurs mairies, le visa doit-il être donné par tous les maires ou bien seulement par le maire de l'arrondissement où est situé l'immeuble saisi ? *Q*. 2246.—A quelle peine s'exposerait l'huissier qui ne se transporterait pas sur les biens saisis ? *Q*. 2247.—L'erreur dans la date du visa entraîne-t-elle la nullité du procès-verbal ? *Q*. 224 (1).

(1) JURISPRUDENCE.

Nous pensons que :

1° Le procès-verbal de saisie immobilière ne peut pas être annulé pour n'avoir été visé par le maire que le lendemain de sa date, lorsque d'ailleurs ce visa est antérieur

CCCCXCII *bis.* L'ancien article voulait qu'une copie du procès-verbal fût laissée, 1° aux greffiers de justices de paix; 2° aux maires. En 1829 (p. 638), nous avions pensé que cette formalité dispendieuse était inutile; les législations étrangères l'avaient supprimée. M. Persil, dans son rapport à la Chambre des Pairs (*suprà*, p. 17), l'avait qualifiée de dépense improductive pour le débiteur et les créanciers. M. Pascalis, à la Chambre des Députés (*suprà*, p. 62), avait insisté sur les mêmes considérations. La discussion n'a donné lieu à aucune observation. Il nous a donc paru complétement inutile de conserver les *Quest.* 2256 et 2257 de M. Carré, dans lesquelles il examinait des difficultés relatives au délaissement des copies du procès-verbal. Les formalités supprimées avaient pour but de s'assurer du transport de l'huissier sur les lieux, et comme le fait observer, avec raison, M. ROGRON, p. 827, *le visa des maires de chaque commune sur lesquelles les biens sont situés remplit parfaitement cet objet.* (*V.* notre *Quest.* 2245.)

La nouvelle loi a également supprimé le visa du greffier par ce motif exposé par M. Pascalis dans son rapport, p. 26, que la remise de la copie ne devant plus avoir lieu, le visa de ce fonctionnaire n'aurait plus d'objet.

Pour se conformer au système général de la loi (*V.* nos *Quest.* 2207 et suiv.), l'art. 676 ne parle que du *maire.*

M. ROGRON, p. 828, approuve cette modification. (*V.* aussi notre *Quest.* 2213, sous l'art. 673.)

2244 † *Quel est l'enregistrement que désigne l'art.* 676? *Quand doit être demandé le visa?*

C'est l'enregistrement ordinaire auquel tout exploit est assujetti; en d'autres termes, l'art. 676 entend par enregistrement, non pas, comme le dit M. TARRIBLE, v° *Saisie immobilière*, p. 650, la transcription de la saisie prescrite par l'art. 677, mais bien cette formalité que l'on appelait autrefois *contrôle*, et qui doit être remplie dans les quatre jours donnés à l'huissier par l'art. 10 de la loi du 22 frim. an VII. MM. PIGEAU, t. 2, p. 205; DELAPORTE, t. 2, p. 282, et BERRIAT SAINT-PRIX, p. 576, not. 30, etc. CARR.

Cette interprétation ne peut souffrir aucune difficulté.

M. PERSIL fils, *Comment.*, p. 101, n° 118, pense qu'il est dans l'esprit de la loi que le visa soit apposé le jour même de la clôture du procès-verbal. Cependant cela n'est pas exigé, à peine de nullité, puisqu'au contraire l'article accorde un délai jusqu'à l'enregistrement, qui, d'après l'art. 20 de la loi du 22 frim. an VII, peut avoir lieu jusqu'au quatrième jour.

Il faut faire observer néanmoins, avec M. PAIGNON, t. 1, p. 75, que le second paragraphe de l'article, semble une exception au premier, puisqu'il dispose que, dans le cas où les biens sont situés dans plusieurs communes, le visa doit être donné *successivement* par chacun des maires, à la suite de la partie du procès-verbal relative aux biens situés dans sa commune.

Cela suppose que le visa de chaque maire doit être donné avant la continuation du procès-verbal. C'est une économie, puisque l'huissier profite de sa présence sur les lieux, et qu'il n'a pas besoin de consacrer à cette formalité de nouvelles vacations. C'est aussi le sentiment de M. ROGRON, p. 828. (*V.* notre question suivante.)

à l'enregistrement du procès-verbal; Rouen, 17 mars 1815 (*J. Av.*, t. 20, p. 32);

Telle était l'opinion de M. Carré, *Quest.* 2258; les termes de l'article, *avant l'enregistrement*, sont tellement explicites que le doute n'est pas permis;

2° Mais il est nul s'il a été enregistré avant le visa du maire. Cass., 15 oct. 1828 (*J. Av.*, t. 39, p. 215).

2245. *Par quels maires le visa doit-il être donné?*

Nous posons cette question, quoiqu'elle ne nous paraisse pas de nature à embarrasser la pratique, parce qu'elle nous fournit l'occasion de préciser la modification apportée par la loi nouvelle au Code de 1807.

L'ancien art. 676 n'exigeait que le visa du maire de la situation des bâtiments, et s'il n'y en avait pas, de la situation de la partie des immeubles saisis à laquelle la matrice du rôle attribuait le plus de revenus. Sous le n° 2255, M. Carré examinait la question de savoir *si la saisie comprenant plusieurs corps de biens formant autant d'exploitations, et situés chacun dans une commune différente, il suffirait, dans le cas où une seule de ces exploitations aurait des bâtiments, de remplir, dans la commune où ils seraient situés, la formalité de la remise de la copie et du visa*, et il se prononçait pour une remise et un visa dans chaque commune où se trouverait le chef-lieu d'une exploitation distincte.

La loi nouvelle a dit que le *visa serait donné par chacun des maires, à la suite de la partie du procès-verbal relative aux biens situés dans sa commune.*

MM. Persil et Pascalis (*suprà*, p. 17 et 62) ont expliqué la pensée de la loi, en disant que ce visa prouverait que l'huissier s'est réellement transporté sur les biens saisis.

D'où nous concluons que le procès-verbal doit être visé par le maire de la situation de la plus petite parcelle des biens saisis, quel que soit le nombre des communes dans lesquelles ils sont situés.

Ainsi la question traitée par M. Carré n'offre plus aucun intérêt.

2246. *Dans les villes où il y a plusieurs maires, le visa doit-il être donné par tous les maires, ou bien seulement par le maire de l'arrondissement où est situé l'immeuble saisi?*

A l'occasion des copies à délaisser, M. Carré, *Quest.* 2252, pensait que le visa ne devait être donné que par le maire de l'arrondissement. Son opinion était partagée par M. Pigeau, *Comm.*, t. 2, p. 281. M. Carré citait un arrêt de la Cour de Bruxelles du 13 juin 1809 (*J. Av.*, t. 20, p. 202).

La loi nouvelle se sert de cette expression *chacun des maires*, ce qui ne tranche point la difficulté; du reste, elle ne nous paraît pas fort grave, et nous adoptons sans hésiter le sentiment de nos deux savants maîtres, MM. Pigeau et Carré; c'était aussi celui de MM. Lachaize, t. 1, p. 261, n° 241; Favard de Langlade, t. 5, p. 49, n° 1; Huet, p. 105, il est embrassé par M. Persil fils, *Comment.*, p. 102, n° 119.

2247. *A quelle peine s'exposerait l'huissier qui ne se transporterait pas sur les biens saisis?*

Déjà, *Quest.* 369 et 375, t. 1, p. 436, à la note, et 459, nous avons expliqué dans quels cas l'huissier peut encourir la peine de faux. Ici la même règle est applicable. Dans le sein de la commission, à la quatrième séance, on demandait le retranchement de la formalité du visa; plusieurs membres s'y opposèrent, en se fondant sur ce que c'était un moyen de forcer l'huissier à se transporter sur les lieux, et M. Parant fit observer que *l'huissier instruit de ses obligations serait contenu par la crainte des peines disciplinaires.*

Nous sommes heureux de pouvoir appuyer notre opinion du témoignage d'une aussi grave autorité.

2248. *L'erreur dans la date du* visa *entraîne-t-elle la nullité du procès-verbal?*

Si la date erronée, dit M. PERSIL fils, *Comment.*, p. 103, n° 122, est antérieure à l'enregistrement, la nullité ne saurait être prononcée. Si la date indiquée à tort est postérieure à l'enregistrement, on pourra échapper à la nullité en prouvant l'erreur.

Nous approuvons cette doctrine.

ART. 677.—(N.)—La saisie immobilière sera dénoncée au saisi dans les quinze jours qui suivront celui de la clôture du procès-verbal, outre un jour par cinq myriamètres de distance entre le domicile du saisi et le lieu où siége le tribunal qui doit connaître de la saisie. L'original sera visé dans le jour par le maire du lieu où l'acte de dénonciation aura été signifié.

ART. 678.—(N.)—La saisie immobilière et l'exploit de dénonciation seront transcrits, au plus tard, dans les quinze jours qui suivront celui de la dénonciation, sur le registre à ce destiné au bureau des hypothèques de la situation des biens, pour la partie des objets saisis qui se trouvent dans l'arrondissement.

Loi du 11 brum. an VII, art. 6. — Code proc. civ., t. anc. 677, 681. — Tarif de 1841, art. 2, § 1; art. 4, § 4; art. 5, § 4. — E. M. P., *suprà*, p. 5. — R. P., *suprà*, p. 17 et 18. — R. D., *suprà*, p. 62. — Conf. *suprà*, p. 130. — D., D., *suprà*, p. 133.—R. Pasc., p. 27 et 30. — R. Par., p. 12 et 13, 9 et 10.—R. C. C. C., p. 27 et 28.

QUESTIONS TRAITÉES : La dénonciation peut-elle être faite après la quinzaine du jour de la clôture du procès-verbal, sauf le délai des distances? *Q.* 2249. — Lorsqu'un débiteur saisi ne réside pas en France, et qu'il n'y a pas élu de domicile, son éloignement ne doit-il jamais être pris en considération pour la supputation des délais? *Q.* 2250. — De ce que nous avons dit n° 2199, que le commandement pouvait être notifié à domicile élu, s'ensuit-il que la dénonciation puisse l'être également? *Q.* 2251.— Quand la dénonciation est faite en parlant à la personne, est-elle valable si elle est notifiée passé le délai de quinzaine, mais dans ce délai augmenté en raison de la distance de son domicile? *Q.* 2252.—Y aurait-il nullité de la saisie ou seulement de la dénonciation, si l'original de cette dernière n'était pas visé par le maire du lieu où la dénonciation est signifiée et enregistrée, au bureau de la conservation dans les délais fixés par l'art. 677? *Q.* 2253. — L'original de la dénonciation doit-il être visé par le maire, soit qu'on ait trouvé la personne du saisi, soit qu'on ne l'ait pas trouvée? *Q.* 2254. — La copie de la dénonciation de la saisie doit-elle, à peine de nullité, contenir la mention que l'original a été visé dans le jour par le maire du lieu où elle a été signifiée? *Q.* 2255. — Le délai de quinzaine, fixé par la loi pour la dénonciation au saisi, peut-il être suspendu? *Q.* 2256.—La dénonciation doit-elle contenir copie entière du procès-verbal, ou une simple mention? *Q.* 2257. — Quelles sont les formalités que doit contenir l'exploit de dénonciation? *Q.* 2258. — En quoi consiste la transcription prescrite par l'art. 678? *Q.* 2259. — La transcription doit-elle être faite dans chaque bureau de la situation, encore que la saisie soit portée en un seul tribunal, dans les cas prévus par les art. 2210 et 2211, Cod. civ.? *Q.* 2260. — La transcription peut-elle être faite un jour de fête légale? et par le conservateur, à sa propre requête? *Q.* 2261.— Comment le tribunal est-il saisi de la connaissance de la poursuite? *Q.* 2262.—Doit-on notifier au saisi un certificat de la transcription? *Q.* 2263.

CCCCXCII *ter.* Ces deux articles sont destinés à remplacer les articles 681 et 677 du Code de 1807. Mais ils y introduisent des modifications assez remarquables.

L'ancien texte exigeait la transcription, au bureau des hypothèques, du procès-verbal de saisie, et l'enregistrement de l'exploit de dénonciation de ce procès-verbal au saisi. Mais ces transcription et enregistrement se faisaient séparément; la première devant précéder l'exploit de dénonciation. Aujourd'hui ce sont deux transcriptions et elles ont lieu en même temps, et seulement après que la saisie a été dénoncée au débiteur.

D'après le code de 1807, le saisi était le dernier averti, quoiqu'il soit le plus intéressé à connaître les poursuites dirigées contre lui, puisque la transcription, moyen de prévenir les créanciers inscrits et le public en général, précédait toujours la dénonciation. La raison demandait que l'ordre de ces deux formalités fût changé. C'est évidemment par la dénonciation au saisi que l'on doit commencer. Le procès-verbal de saisie est la base d'une procédure qui a pour but de dépouiller le débiteur : l'instance doit d'abord se lier avec la partie principale; les autres, même les créanciers, ne peuvent être considérés que comme des intervenants appelés à surveiller leurs droits. Cette interversion des deux formalités avait été réclamée par M. Carles, professeur de procédure à Toulouse, et par M. Amilhau, dans le sein de la commission du gouvernement qui l'avait rejetée.

De plus, le Code de 1807 n'assignait aucun délai dans lequel le poursuivant fût obligé de faire procéder à la transcription de la saisie, première formalité qu'il dût suivre; d'où naissait la question traitée par M. Carré sous le n° 2261, et par d'autres auteurs, s'il fallait observer un délai, et quel délai? Aujourd'hui c'est dans les quinze jours, à dater de celui de la clôture du procès-verbal, que la dénonciation doit être faite; un autre délai de quinze jours est pareillement indiqué comme le plus long qui puisse s'écouler entre la dénonciation et la transcription. Toutes les formalités sont désormais liées ensemble par des délais légaux qui ne laissent rien à l'arbitraire du poursuivant et ne lui permettent pas de retarder à son gré la marche de la procédure.

Le délai pour faire la dénonciation est néanmoins susceptible de subir une augmentation à raison des distances. Cette augmentation est d'un jour par *cinq* au lieu d'un jour par *trois* myriamètres, que fixait l'ancienne loi. Cela s'explique par la facilité et la rapidité des communications, qui s'augmente tous les jours. (Rapport de M. PERSIL, *suprà*, p. 18.) Pareille innovation a été introduite dans toutes les dispositions de la loi nouvelle qui admettent une augmentation à raison des distances. L'augmentation, d'ailleurs, n'est plus réglée par la distance entre le domicile du saisi et la *situation des biens*, mais entre le domicile et le lieu où *siége le tribunal*. Il y a ainsi plus de fixité. Par le mot *domicile*, la loi entend le domicile réel ou le domicile élu.

Enfin, l'exploit de dénonciation, au lieu d'être visé par le maire du domicile du saisi, devra l'être par le maire du lieu où *l'acte de dénonciation aura été signifié*. La disposition de notre article est ainsi mise en harmonie avec celle de l'art. 673.

Voy. l'exposé des motifs et les rapports, *suprà*, p. 5, 17, 18 et 62.

Un député avait proposé de remplacer la transcription de la dénonciation par la simple mention de la date. Cet amendement a été rejeté. *V.* la discussion, *suprà*, p. 133.

Les observations qui précèdent rendent désormais inutiles plusieurs des questions que M. Carré avait traitées sous les articles 681 et 677, savoir :

1° *Fallait-il mentionner, dans la dénonciation de la saisie, les transcriptions prescrites par les art. 677 et 680.* (*Quest.* 2268.)

Deux motifs font que cette question ne peut plus être posée, d'abord parce que la transcription voulue par l'ancien art. 680 n'est plus exigée, ensuite parce que celle du procès-verbal, au lieu de précéder comme autrefois, suit maintenant la dénonciation.

2° *Était-ce la saisie, était-ce la dénonciation qui devait contenir la date de la première publication?* (*Quest.* 2269.)

Un vice de rédaction dans l'art. 681, faisait naître cette question, qui n'a plus lieu aujourd'hui, la disposition ambiguë ayant été totalement supprimée.

3° *Quand la copie est remise à la personne du débiteur, loin de son domicile, le visa peut-il être donné par le maire du lieu où l'on se trouve.* (*Quest.* 2273.)

Cette question est formellement résolue pour l'affirmative par la dernière disposition de notre dernier article.

4° *L'original de la dénonciation doit-il être transcrit comme le procès-verbal de saisie ?* (*Quest.* 2275.)

Cette question est également résolue par notre article pour l'affirmative.

5° *Était-il nécessaire que la dénonciation fût faite et que les formalités qui y sont relatives fussent observées avant l'insertion de l'extrait au tableau prescrit par l'art.* 681 *?* (*Quest.* 2276.)

Question inutile puisque la nouvelle loi supprime les formalités de l'ancien art. 682.

6° *Par qui devait être faite, en marge de la transcription de la saisie, la mention de celle de la dénonciation ?* (*Quest.* 2277.)

Question inutile depuis que les deux transcriptions se font en même temps.

7° *Est-il un délai dans lequel la saisie doive être transcrite au bureau des hypothèques?* (*Quest.* 2261.)

Cette question est suffisamment résolue par l'art. 678.

Enfin, c'est ici le lieu de remarquer que les formalités prescrites par les articles 680, 682, 683, 684, 685, 686, 687 de l'ancien texte du Code de proc. ont complètement disparu de la loi nouvelle.

2249. † *La dénonciation peut-elle être faite après la quinzaine du jour de la clôture du procès-verbal, sauf le délai des distances? Le délai est-il franc?*

M. PIGEAU, t. 2, p. 210, résout affirmativement cette question, par le motif que ce retard, loin d'avoir porté préjudice au saisi, lui a été utile, puisqu'il a prorogé en lui la faculté de vendre à l'amiable, et de se libérer sans frais, etc. Mais nous opposons à cette opinion les raisons d'après lesquelles nous avons résolu la *Quest.* 2265 (*supprimée avec l'ancien art.* 680 *qui y donnait lieu*); et nous ajoutons que le délai dont il s'agit n'est pas franc, encore bien que le contraire ait été décidé par arrêt de la Cour de Paris du 27 août 1811. (*S.* 15.190, et *J. Av.*, t. 20, p. 337.)

En effet, la règle générale renfermée dans la première partie de l'art. 1033 ne peut s'appliquer à ce délai, non-seulement par la raison que la loi dit *dans la quinzaine* (*V. Quest.* 652, t. 1, p. 390), mais parce qu'il est de principe qu'on ne doit donner aucune extension au délai dans lequel la loi a circonscrit la confection ou la signification d'un acte. Or, c'est ce qu'a fait l'art. 681 (677), en indiquant le délai dans lequel la dénonciation doit être faite, et en déclarant qu'il serait soumis à une augmentation proportionnée à la distance du domicile des parties; ce qui eût été inutile, si l'art. 1033 eût été applicable à ce délai. (*V.* les observations de M. COFFINIÈRES, *J. Av.*, *ubi suprà.*)

Par arrêt du 27 août 1811 (*S.* 15.190, et *J. Av.*, t. 20, p. 337), la Cour de Paris a jugé le contraire en appliquant la disposition de l'art. 1033; décision absolument inconciliable avec celle d'une foule d'autres arrêts que nous rapporterons sur les art. 703 (696), 710 (708), 711 (709), 723 (730), 730 (731), dont les dispositions sont parfaitement analogues à celles de l'art. 681 (677). M. HUET, p. 119, fait observer avec raison « qu'il ne s'agit point d'appliquer ici les dispositions de l'art. 1033. Quand la loi dit *quinzaine*, c'est une quinzaine qu'il « faut entendre et non dix-sept jours; ainsi, la dernière transcription ayant eu « lieu, par exemple, le 19 nov., ce jour ne compte pas : c'est donc le 4 déc. « qui est le dernier jour utile pour la dénonciation, puisqu'elle doit avoir lieu « dans la quinzaine. » CARR.

La première partie de cette question ne peut plus souffrir de difficulté. Quelques auteurs, et notamment M. PIGEAU, *Comm.*, t. 2, p. 290, 291 et 292, soutenaient, d'après l'ancienne législation, que l'inobservation des délais n'en-

traînait pas nullité, parce que l'ancien art. 717 ne la prononçait que pour l'inobservation des formalités. C'était là, si l'on veut, une lacune que le nouvel art. 715 a comblée, en disant : « les formalités et les *délais* prescrits par les art. 677, 778.... seront observés à peine de nullité.

Ainsi, la dénonciation ne peut plus être valablement faite après l'expiration de la quinzaine indiquée par notre art. 677, comme l'enseigne M. PERSIL fils, *Comment.*, p. 106, n° 125; de même le visa ne peut pas être donné valablement après le jour de la signification, ni la transcription être faite après la quinzaine de cette même dénonciation.

Quant à la seconde partie de la question. (V. *infrà*, sous l'art. 690, notre *Quest.* 2313.)

2250. ***Lorsqu'un débiteur saisi ne réside pas en France, et qu'il n'y a pas élu de domicile, son éloignement ne doit-il jamais être pris en considération pour la supputation du délai?***

L'affirmative serait à désirer, car autrement un créancier pourrait être forcé de subir des longueurs interminables; d'un autre côté, les intérêts d'un Français, en quelque pays qu'il se trouve, ne doivent pas légèrement être sacrifiés; et d'ailleurs, une loi seule peut priver une partie des bénéfices d'un délai que lui accorde une loi antérieure, d'une manière générale.

Avant la loi nouvelle, les auteurs n'étaient pas d'accord. M. LEPAGE, *Questions*, p. 397 et 436, pensait que les délais de distance devaient être accordés. Cet auteur faisait valoir cette considération, que *les nationaux employés au dehors pour le service de l'État, ou les étrangers, ne voudraient plus rien posséder en France.*

M. PIGEAU, au contraire, liv. 2, part. 5, tit. 4, chap. 1er, sect. 2, §§ 1, 2, n° 3, 2°, t. 2, p. 81 (éd. de Crivelli), repoussait cette opinion, en se fondant sur ce que le domicile de l'art. 69 devait être considéré comme le vrai domicile de la partie, et que d'ailleurs l'art. 1033 n'était fait que pour les actes qui contiennent interpellation en justice, et sur lesquels la loi donne un délai pour répondre.

La loi nouvelle a parlé de l'augmentation des délais dans plusieurs articles, notamment dans les art. 677, 691, 718, 725; et dans ce dernier article seulement on lit ces mots : *Sans que ce délai puisse être augmenté à l'égard de la partie qui serait domiciliée hors du territoire continental du royaume.*

Quant aux incidents prévus par l'art. 718, il ne peut pas s'élever de doute, puisque cet article porte *sans augmentation de délai à raison des distances.*

La seule difficulté est relative, soit aux actes que le créancier est tenu de faire dans tel délai, soit aux observations que le saisi est appelé à soumettre au tribunal sur la rédaction du cahier des charges, soit à la sommation qui lui est faite d'assister à la lecture du cahier des charges.

Pour le poursuivant, nous ne pensons pas qu'il y ait lieu à augmentation.

Voici ce que nous lisons dans le travail de 1838 de M. PASCALIS, p. 31 et 32 : « Suivant le Code, le délai pour la dénonciation doit être augmenté du délai des distances. En étendant le premier délai, le projet supprime le second ; cependant il pourrait se faire, dans des cas rares où le saisi serait domicilié au loin, que le temps manquât au poursuivant d'avoir en main l'original de la dénonciation signifiée. Pour ne créer dans aucune circonstance des impossibilités, nous proposons de rétablir les délais des distances. Telle est aussi la pensée de M. Bailand, qui demande que l'article soit ainsi rédigé : Il (le procès-verbal) sera signifié au débiteur dans la huitaine, augmentée d'un jour par trois myriamètres de distance; et dans le cas où il serait domicilié hors de la France con-

tinentale, l'augmentation sera calculée d'après l'art. 73 du Code de procédure civile.

« Toutefois, entre la dénonciation et l'acte de procédure qui suivra, les délais prescrits par cet article ne doivent pas être nécessairement observés; il s'agit d'un délai assigné au créancier plutôt qu'au débiteur; il dépend de lui de l'abréger; l'objet en est de lui laisser le temps de recevoir l'original de la dénonciation. Dès qu'il l'a reçu, il peut passer outre; de même que le créancier est nanti de cet exploit, qui lui a fait retour, de même le saisi, auquel restent les délais qu'exigent les formalités postérieures, est en mesure de se défendre et d'arrêter l'expropriation par le paiement. En un mot, il faut se garder de confondre l'énonciation faite dans cet article des délais des distances en faveur du poursuivant, avec la nécessité d'observer en matière ordinaire, dans l'intérêt du défendeur, le délai des ajournements, depuis la remise de la copie jusqu'au jour fixé pour la comparution en justice. Tel est du moins le sens de l'art. 681, dont l'observation n'a jamais donné lieu de craindre que les débiteurs saisis ne se soient vus expropriés à leur insu. »

Dans son rapport à la Chambre des députés (*suprà*, p. 75), M. Pascalis fait pressentir la même opinion, quand il dit : « D'ailleurs, déjà le saisi *connaît* qu'il est menacé d'expropriation, et qu'une poursuite commencée dans cet objet réclame sa surveillance. »

Dans le sein de la commission, M. Tarbé émit cette opinion, qu'une augmentation quelconque de délai à raison des distances ne se comprenait point. M. Hébert répondit : « Ce sera un délai moral qui permettra d'examiner les propositions que la dénonciation de la saisie pourrait amener. » Cette réponse n'est pas satisfaisante, puisqu'il s'agissait du délai dans lequel la dénonciation devrait être faite.

Les raisons données en 1838 par M. Pascalis nous paraissent concluantes; le demandeur n'est pas obligé d'attendre l'expiration des délais de distance, dans les cas prévus par les art. 677 et 691; s'il le fait, il n'y aura pas de nullité, puisque la loi le lui permet; mais s'il ne le fait pas, la saisie marchera avec plus de rapidité. Il est bien évident que les art. 673 et 674 ne parlant point de délai à raison des distances, le délai accordé par ces articles sera un délai de rigueur. (*V.*, sur la question de savoir s'il doit être franc, *infrà*, notre *Question* 2313.)

Quant au saisi, la position n'est plus la même; des motifs même de M. Pascalis, de la restriction de l'art. 725, et du principe de l'art. 1033, il résulte qu'on ne peut lui enlever le bénéfice du délai à raison de l'éloignement de son domicile. Il faut prendre garde que pour une créance éteinte, un Français domicilié au delà du cap de Bonne-Espérance pourrait être exproprié à son insu, si on ne lui accordait pas le bénéfice du délai des distances.

Il s'élèvera peut-être encore une controverse sur la nature du délai, à raison de l'art. 7 de la loi du 2 juin 1841, mais cet article ne nous semble pas applicable au cas exceptionnel dont nous nous occupons.

Il faudra donc laisser au débiteur saisi, à dater du commandement jusqu'au jour de la publication, un temps suffisant pour que, tous les délais de la procédure compris, il jouisse encore de ceux accordés par l'art. 73; en un mot, ce sera à partir de la sommation prescrite par l'art. 691 que courra le délai de c... art. 73.

2251. † ***De ce que nous avons dit suprà, n° 2199, que le commandement pouvait être notifié à domicile élu, s'ensuit-il que la dénonciation puisse l'être également?***

Telle est l'opinion de M. Delvincourt, t. 1, p. 338, nonobstant les arguments contraires que l'on pourrait tirer de l'arrêt du 5 février 1811 (*J. Av.*, t. 20,

p. 200, 3e esp.). Ce professeur se fonde sur ce que le domicile élu remplace en tout point, pour l'exécution de l'acte, le domicile réel; mais il remarque, avec raison que la loi donnant attribution spéciale pour la poursuite au tribunal de la situation des biens saisis, la possibilité de signifier à domicile élu n'opère aucun changement relativement à la compétence de ce tribunal. (V. *suprà*, n° 2198, § 5.)

L'opinion de M. Delvincourt trouve encore un appui dans un arrêt de la Cour de cassation du 2 mars 1819 (*J. Av.*, t. 20, p. 221), qui décide que la dénonciation au saisi du procès-verbal de saisie, est valable, si elle est faite au domicile qu'il a indiqué comme le sien, dans des actes judiciaires de l'instance sur laquelle est intervenu le jugement en vertu duquel procède le saisissant, bien que ce ne soit pas en effet le domicile réel du saisi. Carr.

Il est bien établi, d'après les observations faites au n° 2199, que le commandement en saisie immobilière peut être signifié, soit au domicile réel, soit au domicile élu par le débiteur.

On sait qu'un article avait été proposé pour comprendre en même temps toutes les significations à faire par le créancier au débiteur, en sorte que le choix du créancier, une fois fait, l'aurait enchaîné pour toutes les significations subséquentes.

Mais ce projet d'article ayant été repoussé, il faut en conclure que la liberté d'action dont jouissait le créancier pour signifier son commandement dure encore après cette signification, et que, par conséquent, la dénonciation du procès-verbal peut indifféremment être faite au domicile réel ou au domicile élu.

M. Thomine Desmazures, t. 2, p. 214, ne partage point cet avis.

Mais ce qui nous y fait persister, c'est que le professeur de procédure de Grenoble, M. Bolland, ayant demandé que si le saisi ne résidait pas en France, on accordât les délais de l'art. 73, il fut répondu par M. Pascalis, *Travail de* 1838, p. 30, que c'était inutile, parce que, dans ce cas, le créancier n'aurait pas manqué de stipuler un domicile d'élection. On pensait donc que la dénonciation pourrait avoir lieu à ce domicile (*V.* notre question précédente).

C'est aussi l'avis de M. Persil fils, *Comm.*, p. 106, n° 123.

2252. † *Quand la dénonciation est faite en parlant à la personne, est-elle valable, si elle est notifiée passé le délai de quinzaine, mais dans ce délai augmenté à raison de la distance de son domicile ?*

Nous embrassons l'affirmative, parce que l'augmentation a été établie en faveur du créancier, afin qu'il eût tout le temps nécessaire pour signifier la dénonciation au domicile de la partie, quelque éloigné qu'il en soit; s'il trouve occasion de lui signifier dans un autre lieu plus rapproché après la quinzaine, mais dans le laps de temps que comporte l'augmentation, il paraît incontestable qu'il agit en temps utile, et conséquemment on ne peut lui opposer de nullité, puisqu'il était toujours fondé à signifier à domicile le jour où il a signifié à personne. Carr.

Nous pensons que cette solution est incontestable. (*Voy.*, par analogie, nos *Quest.* 19 et 379, t. 1er, p. 22 et 475.)

2253. † *Y aurait-il nullité de la saisie, ou seulement de la dénonciation, si l'original de cette dernière n'était pas visé par le maire du lieu où la dénonciation est signifiée et enregistrée au bureau de la conservation dans les délais fixés par l'art. 677 ?*

M. Pigeau dit que le visa du maire doit être donné dans les vingt-quatre heures, à peine de nullité, art. 717 (715); qu'ainsi, *donné après*, il n'empêcherait

pas la nullité, parce que rien n'assurerait, aux yeux de la loi, que la dénonciation eût été faite le jour indiqué par l'exploit. (*V.* t. 2, p. 211.)

Plus bas, cet auteur ajoute que, faute d'enregistrement dans la huitaine, il y a nullité, non pas de la saisie, mais de la dénonciation seulement et de ses suites.

En rapprochant ces deux passages du *Traité* de M. Pigeau, on reste dans l'incertitude sur le point de savoir s'il a entendu admettre la nullité de la saisie, en cas de défaut de *visa*, tandis qu'il n'admet que la nullité de la dénonciation, en cas de défaut *d'enregistrement.*

Nous croyons qu'il y a nullité de la saisie dans les deux cas, et nous nous fondons sur le raisonnement suivant : *La dénonciation doit être faite*, A PEINE DE NULLITÉ, *dans la quinzaine de la transcription au greffe*, art. 681 (677), 717 (715); *autrement, la saisie est considérée comme non avenue, puisqu'elle ne peut plus être dénoncée dans ce délai* (V. *Quest.* 2249)*; mais la dénonciation n'est valable qu'autant qu'elle a été* VISÉE *et* ENREGISTRÉE, *ainsi qu'il est dit en l'article* 681 (677) *: donc, si ces deux formalités n'ont pas été remplies dans le délai fixé pour chacune d'elles par cet article, la dénonciation est considérée comme non avenue; donc, par suite de conséquences, on doit regarder la saisie comme nulle, puisque la condition sous laquelle elle pouvait exister, et qui est celle de la dénonciation, n'a pas été accomplie.*

Au surplus, l'art. 717 (715) ne fait point de distinction entre la saisie et la dénonciation, et il nous semble qu'en général les nullités qu'il prononce se rapportent à la saisie, et non pas seulement aux actes particuliers qui seraient l'objet des articles qu'il énonce. Mais une preuve qui démontre, à notre avis, et contre celui de M. Pigeau, que le défaut d'enregistrement opère la nullité de la saisie même, c'est que cette formalité a été exigée dans l'intérêt des tiers, attendu que le saisi (*V.* PIGEAU *lui-même*, p. 211), perd la faculté d'aliéner, aussitôt que la saisie lui est dénoncée, art. 692 (686). Or, pourrait-on dire, si la dénonciation n'avait pas été enregistrée, que la vente faite par le saisi serait nulle? Non sans doute; et si elle est valable, la saisie ne tombe-t-elle pas jusqu'à ce que le tiers détenteur ait été sommé de payer lui-même ou de délaisser? (V. *Quest.* 2201.) Oui, sans contredit....... On ne saurait donc soutenir avec fondement que le défaut d'enregistrement de la dénonciation de la saisie dans la huitaine n'entraîne que la nullité de cette dénonciation, et non celle de la saisie.

Nous soumettons ces réflexions au lecteur, en l'invitant à réfléchir avec d'autant plus de soin sur notre opinion, qu'elle a contre elle le sentiment d'un jurisconsulte que nous n'avons jamais combattu qu'avec une juste défiance de nos forces. CARR.

Dans son *Comm.*, t. 2, p. 292, M. PIGEAU, revenant sur son opinion relative au *visa*, l'harmonie avec celle qui concerne la transcription. Il prononce toujours la nullité lorsque la formalité n'est pas remplie, par exemple, si l'exploit de dénonciation est représenté sans *visa*, mais non pour un simple retard dans son accomplissement. C'est une suite de son principe que l'ancien art. 717 ne prononce de nullité que pour l'inobservation des formes et non pour celle des délais. M. Pigeau admettait seulement que le créancier négligent s'exposait à une demande en subrogation.

Mais l'art. 715 de la nouvelle loi comprenant les délais au nombre des prescriptions qu'il faut observer à peine de nullité, la distinction de M. Pigeau devient impossible.

Ainsi tout acte sera nul, soit qu'il ait été mal formalisé, soit qu'il l'ait été hors des délais.

Mais sa nullité entraîne-t-elle celle des actes antérieurs?

Cette question qui se produisait souvent sous le Code de 1807, est aujourd'hui résolue par les art. 728 et 729 de la nouvelle loi.

S'il s'agit d'une nullité antérieure à la publication du cahier des charges, elle n'affecte que l'acte qui en est entaché et ceux qui l'ont suivi; elle laisse subsister ceux qui l'ont précédé; les délais pour renouveler les actes nuls courent du jugement qui a prononcé la nullité.

S'il s'agit, au contraire, d'une nullité postérieure à la publication, elle affecte toute la procédure qui a suivi cette même publication. (*V.* nos questions sur les art. 728 et 729.)

2254. † *L'original de la dénonciation doit-il être visé par le maire, soit qu'on ait trouvé la personne du saisi, soit qu'on ne l'ait pas trouvée?*

Oui, puisque l'article ne distingue point, et que ce *visa* est exigé pour fournir une garantie que la dénonciation a été faite dans le délai; mais il n'est pas nécessaire qu'on laisse au maire la copie de la dénonciation, puisque, d'un côté, l'art. 681 (677) ne l'exige pas, ainsi que l'art. 673 le prescrit pour le commandement, et que, de l'autre, l'art. 49 du tarif ne taxe qu'une copie *pour le saisi.*

Mais si le saisi n'était pas présent à son domicile, qu'on n'y trouvât personne qui eût qualité pour recevoir la copie, et qu'aucun voisin ne voulût la recevoir et signer l'original; si, en un mot, l'huissier se trouvait placé dans le cas prévu par l'art. 68, il deviendrait nécessaire de se conformer à cet article, et conséquemment de laisser au maire la copie destinée au saisi. CARR.

M. THOMINE DESMAZURES, t. 2, p. 215, pense aussi, et avec raison, que le *visa* est exigé dans tous les cas que signale la question posée, et dans tous ceux qui peuvent se présenter.

Le doute que proposait M. Carré sur le point de savoir s'il fallait laisser une seconde copie au maire, et qu'il résolvait négativement, ne peut plus avoir lieu aujourd'hui, puisque la disposition de l'art. 673, qui le laisait naître, n'existe plus.

Ainsi, point de copie au maire, si ce n'est celle qui est destinée au saisi lui-même, lorsqu'on ne peut la remettre ni à sa personne, ni à son domicile, ni à quelqu'un de ses voisins.

2255. † *La copie de la dénonciation de la saisie doit-elle, à peine de nullité, contenir la mention que l'original a été visé dans le jour par le maire du lieu où elle a été signifiée?*

Nous ne le pensons pas, parce que la loi ne dit pas que la dénonciation sera visée, mais que l'original seulement le sera. D'où suit qu'on ne peut invoquer ici le principe que la copie tient lieu d'original au défendeur, principe qui ne s'applique qu'aux actes à l'égard desquels la loi ne fait aucune distinction entre les formalités de l'original et celles de la copie.

Il suffit donc que l'on justifie du visa sur l'original, pour que la dénonciation soit valable; et il est d'autant moins nécessaire de référer ce visa sur la copie, que la loi ne dit point, ainsi qu'elle l'a fait dans plusieurs articles, que la copie contiendra mention du visa.

Ainsi donc, et sous aucun rapport, on ne peut, sans ajouter à la loi, exiger, à peine de nullité, que cette mention soit faite. CARR.

Déjà pour pour un cas semblable, signalé sous l'art. 673, celui du *visa* du maire sur le commandement, nous avons résolu cette question dans le même sens que M. CARRÉ. (V. *suprà, Quest.* 2211.)

Non, la copie ne doit pas contenir mention du *visa*. La raison en est simple : le *visa* ne peut être donné qu'après que l'exploit a été notifié. Or, à ce moment, la copie n'est plus entre les mains de l'huissier, il l'a nécessairement remise à la partie saisie. M. PERSIL fils, *Comm.*, p. 107, n° 127, partage cette opinion.

2256. *Le délai de quinzaine fixé par la loi pour la dénonciation au saisi peut-il être suspendu?*

Il subit une suspension forcée :

1° Lorsqu'un cas de force majeure empêche le créancier de le mettre à profit, par exemple, l'occupation militaire et hostile des lieux à parcourir par l'huissier; Cass. 24 nov. 1814 (*J. Av.*, t. 20, p. 134);

2° Pendant le Cours de l'instance qui s'engage sur l'opposition aux poursuites formée par le débiteur; Riom, 7 mai 1818 (*J. Av.*, t. 20, p. 521).

Tel est aussi l'avis de MM. LACHAIZE, t. 1, p. 285; DALLOZ, t. 11, p. 727, n° 1, et PAIGNON, t. 1, p. 78) (1).

Nous avons décidé de même, sous l'art. 674, *Quest.* 2213, quant au délai de trois mois, passé lequel le commandement se trouve périmé.

2257. *La dénonciation doit-elle contenir copie entière du procès-verbal ou une simple mention?*

Elle doit contenir copie entière : cette opinion est consacrée par un arrêt de la Cour de cassation du 5 août 1812 (*J. Av.*, t. 20, p. 374), et enseignée par MM. PIGEAU, *Comm.*, t. 2, p. 292, FAVARD DE LANGLADE, t. 5, p. 51, n° 3, LACHAIZE, t. 1, p. 288 et THOMINE DESMAZURES, t. 2, p. 21[illegible].

La nouvelle loi étant conforme à l'ancien art. 681, sous l'empire duquel ces décisions ont été rendues, il y a lieu de les adopter encore, et c'est ce que fait M. PERSIL fils, *Comm.*, p. 106, n° 124.

La Cour de Paris, dans ses observations sur le projet, avait pensé qu'on supprimait la copie textuelle, pour n'exiger qu'une simple indication; elle demandait, en conséquence, qu'on déterminât les points sur lesquels porterait cette indication. Il fut répondu par un membre de la commission que la Cour de Paris était dans l'erreur, et qu'on avait toujours l'intention d'exiger une copie entière.

La Cour de Bourges avait néanmoins apporté un tempérament à cette doctrine, en jugeant, le 9 fév. 1829 (*J. Av.*, t. 39, p. 201), que l'omission, dans la copie du procès-verbal, de quelques-uns des articles saisis n'annulait pas la saisie pour le tout, mais seulement pour les articles omis.

Le second paragraphe du nouvel art. 715 a fait de cette décision une disposition législative.

2258. *Quelles sont les formalités que doit contenir l'exploit de dénonciation?*

Ce sont les formalités ordinaires des exploits. (V. *suprà*, p. 433 et 443, nos *Quest.* 2213 et 2224.) Cependant il ne doit pas contenir constitution d'avoué, parce que le procès-verbal de saisie la contient déjà; Rennes, le 4 avril 1810 (*J. Av.*, t. 20, p. 255).

Mais la copie sert d'original au saisi; en sorte que les irrégularités que renferme la première et qui ne se trouvent pas dans le second sont un cas de nullité (*V.* nos *Quest.* 327 et 32[illegible] *bis*), quoique la Cour de Liége, ait jugé le contraire, le 29 avril 1810 (*J. Av.*, t. 20, p. 257).

Quant aux ratures et surcharges qui se trouvent dans la copie, elles n'opèrent

---

(1) La Cour de Lyon avait aussi décidé, le 22 juill. 1833 (*Journ.* de cette Cour, 1834, p. 17[illegible]), qu'un saisi ni ses héritiers ne peuvent se plaindre du retard mis à transcrire la saisie au greffe (*formalité supprimée par la nouvelle loi*), s'ils l'ont eux-mêmes demandé et s'ils ont déclaré qu'ils n'en exciperaient pas.

point nullité, s'il n'en résulte aucune ambiguïté; Besançon, 8 mai 1810 (*J. Av.*, t. 20, p. 258). (*V.* notre *Quest.* 327 *ter*, t. 1, p. 376.)

Les règles pour la remise des exploits doivent aussi être observées; d'où il suit que, si le saisi est mineur, ce n'est pas à lui mais à son tuteur que la dénonciation doit être faite; Bastia, 22 mai 1823. (*J. Av.*, t. 25, p. 175) et M. PERSIL fils, *Comm.*, p. 105, n° 123.

Au reste, lorsqu'il y a plusieurs saisis, la nullité de la dénonciation à l'égard de certains d'entre eux ne peut être invoquée par les autres, Bastia, 22 mai 1823 (*J. Av.*, t. 25, p. 175) et Rennes, 6 juin 1814 (*J. Av.*, t. 20, p. 420).

2259. † *En quoi consiste la transcription prescrite par l'art.* 678 ?

La transcription de la saisie consiste dans *la copie entière* du procès-verbal, pour la partie des objets saisis qui se trouve dans l'arrondissement, et non pas dans une simple énonciation, telle que celle de l'enregistrement des exploits ordinaires. (*V.* TARRIBLE, p. 651, et *Questions* DE LEPAGE, p. 435.)

Cette formalité est confiée aux soins de l'avoué constitué dans ce procès-verbal, puisque l'art. 102 du tarif lui accorde à cet effet une vacation. CARR.

La transcription prescrite par l'art. 678 consiste dans la copie textuelle du procès-verbal de saisie et de l'exploit de dénonciation qui en a été fait. Cela résulte d'un simple rapprochement entre la discussion qui a eu lieu à la Chambre des Députés et les termes des divers rapports.

En effet, le rapport de M. Persil (*suprà*, p. 18), et celui de M. Pascalis (*suprà*, p. 62), énoncent clairement que la transcription de la saisie et celle de la dénonciation doivent être faites de la même manière et qu'il n'y a absolument aucune différence entre elles.

M. Lambert, député, avait proposé un amendement qui tendait à n'exiger pour la dénonciation qu'une simple mention de sa date, au lieu d'une transcription entière. Mais cet amendement fut rejeté. (V. *suprà*, p. 133.)

C'était une différence que M. Lambert voulait établir entre le procès-verbal et l'acte de dénonciation; son amendement n'ayant pas prévalu, la différence n'a pas été introduite. La transcription de l'un et de l'autre doit donc s'opérer au moyen d'une copie littérale.

M. LACHAIZE, t. 1, p. 276, le pensait ainsi sous l'ancienne législation, et M. PERSIL fils, *Comm.*, p. 110, n° 129, le décide de même sous la nouvelle.

Nous ferons observer encore que le tribunal de Saint-Omer, dans ses observations sur le projet, considérait la transcription entière comme inutile, et demandait qu'on se bornât à des énonciations peu détaillées. M. Pascalis répondait, dans son travail de 1838, p. 28, que cette proposition ne pouvait être adoptée, 1° parce que la suppression de la transcription au greffe était convenue et qu'il pouvait être utile qu'un dépôt public conservât copie entière d'un acte aussi essentiel, afin de prévenir et de prouver au besoin les altérations qui auraient été commises; 2° parce que les autres textes qui exigent les transcriptions d'actes de mutation, n'admettent pas celles par simples extraits (939, 2181, Code civil).

Sous l'ancienne loi, la transcription du procès-verbal de saisie et l'enregistrement de la dénonciation se faisaient séparément. Les conservateurs tenaient même pour cela deux registres divers. Leur salaire enfin pour l'une ou l'autre de ces deux formalités était réglé sur des bases différentes, puisque la transcription du procès-verbal leur procurait un droit proportionnel sur le nombre des rôles, et qu'ils avaient, au contraire, pour l'enregistrement de la transcription un droit fixe d'un franc.

Aujourd'hui, il y a deux transcriptions qui se font en même temps; ou plutôt, et à vrai dire, il n'y a qu'une seule transcription qui contient deux actes.

Il ne doit donc plus y avoir qu'un seul registre. Et la différence entre les droits à percevoir doit aussi disparaître. Le droit sur le nombre de rôles doit être appliqué aux deux actes; c'est bien ce que l'on a entendu. A la Chambre des Députés, lors de la discussion de l'article, M. Lambert ayant demandé, dans un but d'économie, qu'au lieu de transcrire en entier la dénonciation, on se contentât de la mentionner, M. le garde des sceaux a répondu qu'il n'y avait pas lieu de redouter les frais de transcription d'un acte aussi court qu'un exploit de dénonciation. Aussi le *Tarif de* 1841, art. 2, § 2, alloue-t-il aux conservateurs un droit de un fr. par rôle pour la transcription des deux actes. (*Suprà*, p. 382.)

2260. † *La transcription doit-elle être faite dans chaque bureau de la situation, encore bien que la saisie soit portée devant un seul tribunal, dans les cas prévus par les art.* 2210 *et* 2211 *du Code civil?*

Oui, puisque l'art. 617 ne fait aucune distinction, et ne pouvait en faire en effet, puisqu'il eût été possible, comme le remarque M. PIGEAU, t. 2, p. 208, qu'un créancier qui ignorerait la saisie des biens situés hors du ressort du tribunal, frappât lui-même ces biens d'une saisie qu'il ferait transcrire au bureau de leur situation, et que, par suite, il en poursuivît la vente. (*Voy.* TARRIBLE, t. 12, p. 261.) CARR.

Tel est aussi, et avec raison, l'avis de MM. DALLOZ, t. 11, p. 726, n° 1; PIGEAU, *Comm.*, t. 2, p. 287; PAIGNON, p. 80, n° 19, et PERSIL fils, *Comm.*, p. 110, n° 130.

2261. *La transcription peut-elle être faite un jour de fête légale? et, par le conservateur, à sa propre requête?*

Un arrêt de la Cour de Riom du 12 mai 1808 (*J. Av.*, t. 20, p. 119), approuvé par M. LACHAIZE, t. 1, p. 277 et 282, a résolu affirmativement les deux parties de cette question. Mais ses décisions sont susceptibles de controverse.

M. PIGEAU, *Comm.*, t. 2, p. 286, rappelant la décision des ministres de la justice et des finances du 22 déc. 1807, d'après laquelle le bureau du conservateur des hypothèques doit être fermé les dimanches et fêtes, établit une différence entre une inscription qui pourrait donner la préférence pour le paiement et une transcription qui ne donnerait la préférence que pour la poursuite. D'où il conclut que s'il y avait nullité dans le premier cas, il ne pourrait pas y avoir nullité dans le second. Mais n'est-ce donc rien que la préférence de la poursuite? Il peut en résulter de grands inconvénients si le premier saisissant fait une procédure nulle ou l'abandonne plus tard.

Le même auteur fonde encore son opinion sur ce que la loi du 19 germ. an X ne prononce pas la nullité, et sur ce que l'art. 1037, Code de proc. civ., n'est applicable qu'aux significations et exécutions. On peut invoquer un arrêt conforme de la Cour de cassation du 18 fév. 1808.

M. HUET, p. 111, note B, établit l'existence des *fêtes légales* sur les art. 1 et 2 de la loi du 17 therm. an X; 2 de l'arrêté du gouvernement du 7 therm. an VIII; 57 du décret du 18 germ. an X, organique du concordat; 781, Code de proc. civ.; et enfin sur la loi formelle du 18 nov. 1814, sur le rétablissement des fêtes et dimanches. La loi romaine disait : *lites et judices quiescant.* (*C. de Feriis*); et les décisions qui pouvaient être rendues étaient réputées non avenues. De même aujourd'hui, la loi ayant prescrit la stricte observation des dimanches et fêtes, les officiers ministériels sont comme s'ils agissaient hors du cercle de leurs fonctions; et ce qu'ils peuvent faire est nul, car *nullus major defectus quàm defectus potestatis.* Voy., *J. Av.*, v° *Ordre*, un arrêt conforme de la Cour de cassation du 10 janv. 1815. Ne peut-on pas encore ajouter que l'ordre

public est intéressé à ce qu'il ne puisse être fait aucune surprise, et que la loi serait injuste si elle validait, à l'égard de ceux qui parviendraient à tromper le conservateur ou à abuser de sa complaisance, ce qu'elle défend à tous en général? Or, en matière d'ordre public, les nullités sont de droit.

Enfin, à l'égard du conservateur pour sa propre saisie, l'obligation où il est de clore tous les jours son registre est-elle une garantie suffisante pour les tiers? On pourrait en douter, car rien ne serait plus facile pour lui, que de transcrire sa saisie quelques heures après la fermeture du bureau ou même pendant la nuit, et de se donner ainsi la préférence sur un autre créancier qui serait obligé d'attendre au lendemain.

Malgré ces diverses considérations que nous avions présentées dans notre *Code de la Saisie immobilière* (1829) p. 152, comme aucune loi ne prononce la peine de nullité, nous ne pouvons pas l'admettre. Nous avons déjà posé le même principe pour les exploits. (*Voy.* t. 1, p. 378, n° 330.)

2262. *Comment le tribunal est-il saisi de la connaissance de la poursuite?*

L'art. 680 du Code de 1807, voulait, qu'outre la transcription à faire du procès-verbal de saisie au bureau des hypothèques, il y en eût une autre au greffe du tribunal. Cet acte de procédure, inutile quant à la publicité, puisqu'il formait un double emploi avec la transcription aux hypothèques, remplissait néanmoins un autre but, celui d'introduire la poursuite devant le tribunal.

La nouvelle loi a supprimé la formalité à cause du peu d'avantage qu'elle avait sous le premier rapport; mais elle ne l'a remplacée par aucune autre, relativement au second objet.

Cependant M. PASCALIS, dans son travail de 1838, p. 30, demandait que la saisie fût au moins inscrite au greffe sur un rôle spécial, suivant la forme des mises aux rôles ordinaires.

Cette disposition n'est pas passée dans la loi. Nous croyons qu'elle était inutile, et que, la mise au rôle étant le mode ordinaire de saisir un tribunal de la connaissance d'une affaire quelconque, il n'était pas besoin d'une disposition particulière pour appliquer cette règle aux poursuites des saisies immobilières. Il suffira qu'elle ait lieu avant le dépôt du cahier des charges (art. 690). On peut même soutenir avec quelques membres de la commission du gouvernement que ce dépôt suppléerait en quelque sorte à toute mise au rôle.

Au reste, toute proposition de formalité particulière à cet égard ayant été repoussée par la commission, il y aurait de l'arbitraire à en exiger une, surtout à peine de nullité (1).

2263. *Doit-on notifier au saisi un certificat de la transcription?*

Cette question naissait, sous l'ancienne loi, de ce que la dénonciation ne devait avoir lieu qu'après la transcription, et qu'il fallait, d'après l'art. 681, dénoncer la saisie *enregistrée comme il était dit aux art.* 677 *et* 680.

Un arrêt de la Cour de Rennes du 28 oct. 1816 (DALLOZ, t. 11, p. 726), avait décidé la négative.

A plus forte raison, cette solution doit-elle être adoptée maintenant que la dénonciation précède la transcription. D'ailleurs il importe peu au saisi de connaître la transcription; elle n'est que dans l'intérêt des tiers.

---

(1) Ces lignes étaient imprimées lorsque le tarif de 1841 a été promulgué. L'art. 11, § 2, accorde une vacation pour le dépôt du cahier des charges au greffe, et nous ne pensons pas qu'il y ait lieu à accorder un autre droit pour la mise au rôle. (V. *suprà*, p. 385, cet article 11.)

ART. 679. Si le conservateur ne peut procéder à la transcription de la saisie à l'instant où elle lui est présentée, il fera mention, sur l'original qui lui sera laissé, des heure, jour, mois et an auxquels il aura été remis, et, en cas de concurrence, le premier présenté sera transcrit.

ART. 680. S'il y a eu précédente saisie, le conservateur constatera son refus en marge de la seconde; il énoncera la date de la précédente saisie, les noms, demeures et professions du saisissant et du saisi, l'indication du tribunal où la saisie est portée, le nom de l'avoué du saisissant et la date de la transcription.

Code de proc. civ., I. anc., 678, 679.—Tarif de 1841, art. 2, § 2. — R. P., *suprà*, p. 18. — R. D., *suprà*, p. 62. — Conf., *suprà*, p. 133. — R. Pesc., p. 29.—R. Per., p. 12 et 10.—R. C. C. C., p. 47.

QUESTIONS TRAITÉES : L'art. 678 ne prononçant point la peine de nullité, quelle garantie le saisissant aura-t-il de son exécution? *Q.* 2264. — Quoique l'art. 680 ne porte point la peine de nullité, devrait-on néanmoins déclarer non avenue la seconde saisie qui aurait été transcrite? *Q.* 2265. — Si deux saisies étaient présentées en même temps à la transcription, laquelle des deux devrait obtenir la préférence? *Q.* 2266. — Si le conservateur savait qu'une première saisie eût été faite, devrait-il refuser la seconde quoique l'autre ne lui fût pas encore présentée? *Q.* 2267.

CCCCXCII *quater*. Le motif qui a dicté les dispositions de ces articles, soit au législateur de 1807, soit à celui de 1841, c'est, dit M. PERSIL fils, *Comm.*, p. 112, n° 131, qu'il ne doit raisonnablement y avoir qu'une seule transcription, parce qu'il ne doit exister qu'une seule poursuite pour la vente, le même objet ne pouvant être vendu plusieurs fois.

2264. † *L'art. 679 ne prononçant point la peine de nullité, quelle garantie le saisissant aura-t-il de son exécution?*

Il est bien certain, puisque l'observation de l'art. 678 (679) n'est pas ordonnée à peine de nullité, que l'omission de la note indicative de l'heure de la remise, l'interversion de l'ordre des transcriptions, et autres irrégularités de ce genre, ne vicieraient pas la saisie, pourvu que la transcription sur le registre se trouvât faite. (*V.* TARRIBLE, p. 252.) Mais les parties n'en ont pas moins une garantie de l'exécution de la loi, dans l'action en dommages-intérêts que pourrait former contre le conservateur celle d'entre elles qui aurait souffert de la violation de ses dispositions. (*V.* DELAPORTE, t. 2, p. 281.) CARR.

MM. FAVARD DE LANGLADE, t. 5, p. 50; LACHAIZE, t. 1, p. 277, et THOMINE DESMAZURES; t. 2, p. 211, pensent aussi que l'irrégularité commise par le conservateur, dans la transcription, se résoudrait en dommages-intérêts contre lui.

M. PIGEAU, *Comm.*, t. 2, p. 288, fait observer qu'il n'y aurait lieu, ni à demander la nullité, puisque la loi ne la prononce pas, ni à obtenir la subrogation, à moins de collusion entre le conservateur et le saisissant. Il est également d'avis que des dommages-intérêts peuvent être accordés.

Mais la seconde saisie, qui se poursuivrait malgré la transcription de la première, serait nulle, sauf le recours du second saisissant contre le conservateur qui ne l'aurait pas averti, ainsi que l'enseigne M. PERSIL fils, *Comm.*, p. 112, n° 134. (*V.* notre question suivante.)

2265. † *Quoique l'art. 680 ne porte point la peine de nullité, devrait-on néanmoins déclarer non avenue la seconde saisie qui aurait été transcrite?*

Oui; mais ce ne serait pas à cause de l'inadvertance ou de la contravention commise par le conservateur, ce serait parce que deux saisies du même immeuble ne peuvent coexister et être poursuivies en même temps, et que, dans le concours des deux, la première, ayant pris sa consistance par l'accomplissement des formalités prescrites, doit seule être maintenue. (*V.* M. TARRIBLE, p. 652.) CARR.

Il faut suivre cette décision.—Quant aux dommages-intérêts contre le conservateur, voy. notre question précédente.

2266. *Si deux saisies étaient présentées en même temps à la transcription, laquelle des deux devrait obtenir la préférence?*

MM. LACHAIZE, t. 1, p. 278, et PAIGNON, t. 1, p. 82, n° 22, décident que les avoués devraient se retirer devant le président du tribunal, en référé, pour obtenir de lui une solution de la difficulté. Le président du tribunal accorderait la préférence à l'une des deux saisies, suivant que les circonstances et sa conscience le lui suggéreraient. Il écrirait la décision en marge de celle des deux saisies qu'il ordonnerait de transcrire; cette décision ne serait susceptible d'aucun recours.

Cette marche est fondée sur le § 2 de l'art. 130 du tarif qui en indique une semblable pour un cas analogue, celui qui est relatif à la concurrence entre deux avoués pour l'ouverture d'un ordre.

MM. THOMINE DESMAZURES, t. 2, p. 211, et PERSIL fils, *Comm.*, p. 112, n° 133, pensent aussi que les difficultés, en cette matière, sont du ressort du président, jugeant en référé.

L'art. 719 pourrait être appliqué par analogie; *le titre le plus ancien ou l'avoué le plus ancien*, selon les cas, déterminerait alors la préférence; il eût été à désirer que l'ordonnance sur le tarif contînt une disposition à cet égard.

2267. † *Si le conservateur savait qu'une première saisie a été faite, devrait-il refuser la seconde, quoique l'autre ne lui eût pas encore été présentée?*

Non, sans doute, il devrait enregistrer la seconde et refuser la première, c'est-à-dire que l'on doit lire l'art. 679 (680) comme si le législateur s'était exprimé ainsi : S'il y a eu *précédente saisie transcrite* ou *présentée à la transcription.* (*V.* DELAPORTE, t. 2, p. 285.) CARR.

Cette solution est incontestable; elle est adoptée par MM. PAIGNON, t. 1, p. 84, et PERSIL fils, *Comm.*, p. 112, n° 132.

ART. 681. Si les immeubles saisis ne sont pas loués ou affermés, le saisi restera en possession jusqu'à la vente, comme séquestre judiciaire, à moins que, sur la demande d'un ou plusieurs créanciers, il n'en soit autrement ordonné par le président du tribunal, dans la forme des ordonnances sur référé.

Les créanciers pourront néanmoins, après y avoir été autorisés par ordonnance du président rendue dans la même forme, faire

procéder à la coupe et à la vente, en tout ou en partie, des fruits pendants par les racines.

Les fruits seront vendus aux enchères ou de toute autre manière autorisée par le président, dans le délai qu'il aura fixé, et le prix sera déposé à la caisse des dépôts et consignations.

Ordonnance du Roi du 3 juill. 1816, art. 2, n° 9, Cod. civ., art. 1956, 1961.—Loi du 11 brum. an VII, art. 98. — Cod. proc. civ., t. anc., 688. — Loi art. 682 à 685.—Tarif de 1841, art. 3, §§ 5 et 20, art. 712, § 5 et art. 17, p. 384, 386 et 388.—Conf., *suprà*, p. 134. — E. M. D. *suprà*, p. 102. — R. P., *suprà*, p. 18 et 103.—R. D., p. 62 et 103.—Disc., P., *suprà*, p. 146.—Disc., D., *suprà*, p. 136.—R. Pasc., p. 29.—R. Par., p. 14 et 12.—R. C. C. C., p. 30.

QUESTIONS TRAITÉES : Lorsque le saisi reste en possession, est-il contraignable par corps, non-seulement à la représentation de la chose, mais encore à la restitution des fruits ? *Q.* 2268. — Le saisi est-il réputé séquestre judiciaire à partir de la dénonciation seulement, en sorte qu'il fasse siens les fruits échus auparavant, si d'ailleurs ils n'ont pas été saisis par voie de saisie-arrêt ou de saisie-brandon ? *Q.* 2269.—Quelle est la procédure à suivre pour faire retirer au saisi l'administration des biens saisis ou pour faire vendre tout ou partie des fruits pendants par les racines ? *Q.* 2270. —Quelles sont les mesures qu'il convient de prendre lorsque les créanciers demandent que le saisi ne reste pas en possession? *Q.* 2271.—Qu'entend on par *fruits pendants par les racines*? *Q.* 2272. Comment doit avoir lieu la vente des fruits pendants par les racines ? *Q.* 2273.—Si le saisi fait des dépenses pour la conservation de l'immeuble laissé à sa garde, aura-t-il droit à une indemnité ? *Q.* 2274.—Quels sont les créanciers à qui l'art. 681 accorde le droit de demander la dépossession et la vente des fruits? *Q.* 2275. — Les avoués ont-ils droit à un émolument quelconque pour l'accomplissement des formalités prescrites par les art. 681 et 685. Q. 2275 *bis* (1).

CCCCXCIII. Cet article reproduit tous les principes de l'ancienne loi; mais la rédaction nouvelle a été revue avec soin; elle a eu surtout pour but de résoudre de nombreuses difficultés qu'avait soulevées la pratique. On a remplacé le mot *juge*, qui était très vague, par cette locution : *par le président du tribunal, dans la forme des ordonnances sur référé.* (*Suprà*, p. 131.) Cette modification enlève tout intérêt à cette *Quest.* 2308 que s'était posée M. Carré, *comment se forme la demande en dépossession du saisi?*

Les créanciers avaient le droit de faire la coupe et la vente des fruits; mais quelle était la forme à suivre pour atteindre ce but? Le Code de 1807 était muet, et la loi nouvelle a comblé cette lacune.

Enfin on s'est préoccupé des résultats de la vente pour en régler les effets, en ordonnant le dépôt du prix à la caisse des consignations.

2268. † *Lorsque le saisi reste en possession, est-il contraignable par corps, non-seulement à la représentation de la chose, mais encore à la restitution des fruits?*

Si le saisi possède par lui-même, dit M. Pigeau. t. 2, p. 212, c'est-à-dire si les immeubles saisis ne sont pas loués ou affermés, il reste en possession jus-

---

(1) JURISPRUDENCE.

Nous pensons que :

1° Le saisi constitué séquestre judiciaire de l'immeuble saisi ne peut vendre à l'amiable les fruits échus depuis la dénonciation qui lui a été faite de la saisie, encore bien que cette vente n'ait lieu qu'après l'adjudication définitive dans laquelle ces fruits n'ont pas été compris. Du jour de cette dénonciation, les fruits sont immobilisés et ne peuvent être aliénés au préjudice des créanciers, sans que ceux-ci aient besoin de les comprendre dans l'adjudication ou de les frapper d'une saisie particulière; Bourges, 17 janv. 1821 (*J. Av.*, t. 23, p. 11);

2° Pendant une instance en saisie immobilière, le créancier ne peut faire la vente ou la coupe des fruits, et le saisi ne peut être dépouillé de la qualité de séquestre judiciaire que par l'autorisation de la justice; Grenoble, 3 juill. 1827 (*J. Av.*, t. 35, p. 105);

3° Pendant le cours d'une saisie immobilière, le séquestre peut être ordonné contre le tiers détenteur, comme il pourrait l'être contre le débiteur lui-même; Cass. 4 oct. 1814 (*J. Av.*, t. 20, p. 431, n° 467).

qu'à la vente, comme *séquestre judiciaire :* ainsi, il est contraignable par corps (*V.* Code civ., art. 2060, § 4), à la représentation de la chose, même des fruits, puisque l'art. 1963 du Code civil dit que ce séquestre est soumis aux obligations du séquestre conventionnel; que l'art. 1958 dit que le séquestre conventionnel est soumis aux règles du dépôt, et qu'enfin l'art. 1936 soumet le dépositaire à la restitution des fruits. Cette décision ne saurait souffrir aucune difficulté; mais nous avons à examiner quelle est l'époque à laquelle ces obligations du séquestre judiciaire pèsent sur le saisi. CARR.

Cette opinion incontestable sous la nouvelle comme sous l'ancienne législation, est professée par MM. PIGEAU, *Comm.*, t. 2, p. 303; FAVARD DE LANGLADE, t. 5, p. 53, n° 1; DALLOZ, t. 11, p. 739, n° 3; LACHAIZE, t. 1, p. 337, n° 300. PERSIL fils, *Comm.*, p. 120, n° 137, et ROGRON, p. 834.

La commission de la Cour de cassation (p. 33) avait proposé d'ajouter un paragraphe relatif à la contrainte par corps, dans la crainte, disait-on, qu'il ne s'élevât des difficultés sur l'application de l'art. 2060; mais c'est avec raison qu'on a pensé que ces difficultés n'étaient pas de nature à nécessiter une disposition législative.

2269 †. ***Le saisi est-il réputé séquestre judiciaire à partir de la dénonciation seulement, en sorte qu'il fasse siens les fruits échus auparavant, si d'ailleurs ils n'ont pas été saisis par voie de saisie-arrêt ou de saisie-brandon ?***

Si tous les commentateurs du Code ne se sont pas expliqués sur cette question d'une manière bien positive, la plupart paraissent la résoudre pour l'affirmative, particulièrement MM. PIGEAU, t. 2, p. 212, et BERRIAT SAINT-PRIX, p. 579, puisqu'ils placent la possession à titre de *séquestre* au nombre des effets que produit *la dénonciation de la saisie ;* MM. PERSIL, *Questions*, t. 2, p. 201, et TARRIBLE, p. 629, puisqu'ils disent que le saisi est *comptable* des fruits perçus *depuis cette dénonciation.* D'autres, comme MM. DELAPORTE, t. 2, p. 297, et LEPAGE, dans son *Traité des saisies*, t. 2, p. 58, enseignent, en termes exprès, que le saisi fait les fruits siens jusqu'à la vente, s'il n'a pas été dépossédé sur la demande des créanciers; en sorte que ces deux auteurs paraissent supposer que la saisie immobilière, même lorsqu'elle a été dénoncée, ne frappe que sur la propriété, et non sur la jouissance.

Il est certain, dans notre opinion, que le saisi ne possède à titre de *séquestre*, et sous les obligations attachées à cette qualité, qu'à partir de la dénonciation. On ne peut, en effet, admettre qu'une personne puisse être assujettie à des obligations aussi rigoureuses, sans en être instruite. Or, c'est ce qui arriverait si l'on devait considérer le saisi comme séquestre, avant même que la saisie lui ait été dénoncée, puisque ce n'est qu'à ce moment qu'il existe une présomption légale qu'il a connaissance de la saisie et du changement arrivé dans le titre de sa possession. Jusque-là il perçoit donc les fruits et les fait siens, si toutefois les créanciers hypothécaires ou cédulaires ne les ont pas frappés du genre de saisie que leur nature comporte. CARR.

On peut ajouter aux autorités citées par M. Carré, MM. FAVARD DE LANGLADE, t. 5, p. 53, n° 1; DALLOZ, t. 11, p. 739, n° 2; et LACHAIZE, t. 1, p. 340.

Des expressions de M. Pascalis (*suprà*, p. 62), *parvenue à ce point, la procédure produit des effets importants*, on peut induire une raison de décider en faveur de l'opinion de M. Carré qui nous paraît devoir être suivie.

Telle avait été d'ailleurs l'opinion de la commission du gouvernement dans sa onzième séance.

Cette commission avait également pensé que l'art. 586 du Code civil devrait

être appliqué, et que les fruits civils seraient acquis au saisi jusqu'au jour de la dénonciation.

La loi nouvelle ayant déclaré dans son art. 682 que les fruits seraient immobilisés à dater de la *transcription*, ce n'est qu'à partir de cette époque que le débiteur est dessaisi de sa jouissance. Tel est aussi l'avis de MM. ROGRON, p. 83, et PAIGNON, t. 1er, p. 89. Mais c'est à tort, selon nous, que ce dernier auteur ne veut pas comprendre les fruits civils dans la règle générale, et qu'il les déclare *immobilisés de plein droit.* L'art. 685 prouve que cette opinion est inadmissible.

V. *infrà*, la *Quest.* 2287.

2220. ***Quelle est la procédure à suivre pour faire retirer au saisi l'administration des biens saisis ou pour faire rendre tout ou partie des fruits pendants par les racines?***

Après de longues discussions, que nous avons conservées textuellement (*suprà*, p. 136 et 146), et malgré la vive opposition de la commission de la Chambre des Pairs (*suprà*, p. 93), les Chambres ont consacré le principe que le juge compétent pour statuer serait *le président du tribunal*, *dans la forme des ordonnances sur référé.*

Ce premier point est trop clair pour qu'il soit nécessaire de reproduire les différents motifs présentés dans les rapports et dans la discussion.

Restent à examiner ces trois physionomies de la question proposée : *Qui doit-on appeler devant le président? Quelle forme doit-on suivre pour introduire le référé? Comment peut-on faire réformer son ordonnance?*

I. L'opinion qui repoussait la forme des ordonnances *sur référé*, se fondait principalement sur ce que ces incidents seraient traités comme de véritables procès, qu'il faudrait des assignations au poursuivant et au saisi; tandis que le mode d'ordonnance *sur requête* était beaucoup plus simple, bien moins coûteux et beaucoup plus expéditif. Ceux-là même qui soutenaient cette opinion, pensaient donc que l'assignation serait indispensable si l'avis contraire venait à prévaloir; aussi ceux qui appuyaient ce dernier avis n'hésitaient-ils pas à présenter les nombreux inconvénients qui pourraient résulter de l'obtention d'une ordonnance sans qu'on eût appelé les parties intéressées. L'honorable M. Debelleyme, développa avec tant de précision les vices de cette procédure que lui révélait sa longue et précieuse expérience, qu'il détermina la Chambre à rejeter la forme des *ordonnances sur requête.* (*Suprà*, p. 114.)

Il est donc bien certain que le créancier doit appeler le saisissant et le saisi; si ce créancier est le saisissant lui-même, il ne devra appeler que le saisi.

II. Si la demande des créanciers devait être considérée comme un véritable incident de la saisie immobilière, l'art. 718 serait alors applicable. La demande devrait être introduite par acte d'avoué à avoué; mais on ne peut suivre cette forme de procéder, par deux raisons: *la première*, que ce n'est pas un incident de la saisie puisque la saisie continue et que le débat ne doit pas être soumis au juge devant lequel elle se poursuit; la seconde, que le ministère des avoués n'est pas reconnu devant le président jugeant en état de référé : cette instance spéciale doit donc être introduite par une assignation à personne ou domicile.

Déjà, sous l'empire du Code de 1807, M. Carré s'était posé cette question (n° 2309), *quelle est la nature de l'incident formé par la demande en dépossession?* et il y avait répondu en ces termes :

† Par arrêt de la Cour d'Orléans du 19 avril 1809 (*Voy.* HAUTEFEUILLE), il a été jugé :

Premièrement, que la demande dont il s'agit n'était pas de la nature des in-

cidents prévus pas l'art. 718, et dont l'appel du jugement doit être fait dans la quinzaine de la signification;

Secondement, que cette demande était bien un incident *dans le cours de la poursuite en saisie*, puisqu'il était distinct et séparé de la poursuite principale;

Troisièmement, que le délai fixé par l'art. 723 (730) du Code n'était relatif qu'à l'appel des jugements qui avaient statué sur les demandes en subrogation de poursuites, dans les cas prévus par les art. 721 et 722, et non à ceux en dépossession du saisi, qui peuvent être attaqués par la voie d'appel dans les délais ordinaires. CARR.

Nous pensons que la demande du créancier doit être motivée : voici comment M. Carré a développé son opinion (n° 2307).

† La loi, dit M. PIGEAU, p. 212, n'exige pas que les créanciers motivent cette demande ; dès qu'ils la forment, c'est qu'ils ont des raisons de craindre que le saisi ne mésuse de cette possession, et on doit les écouter, sans attendre qu'il ait fait des dégradations.

Mais plusieurs auteurs (*V.* entre autres THOMINE, p. 263, et DEMIAU, p. 438), estiment que, pour déposséder ainsi le propriétaire, il faut qu'il y ait de grandes raisons, qu'il y ait quelques abus commis ; par exemple, abandon de culture, actes de dégradation, refus du saisi de procéder comme séquestre. Nous croyons aussi que l'on ne doit pas, sans motifs graves, prononcer contre le saisi une dépossession qui serait une injure gratuite, et que, conséquemment, les créanciers doivent motiver leur demande et la justifier. La loi ne s'exprime pas à ce sujet, dit M. Pigeau ; mais nous ferons observer qu'elle n'en avait pas besoin, car il est de principe qu'aucune demande ne peut être accueillie en justice, si elle n'est pas justifiée. Or, nous ne voyons aucune exception à ce principe, relativement à la demande en dépossession du saisi. Aussi, M. HAUTEFEUILLE, p. 374, dit-il que si cette demande *se trouve fondée*, le tribunal doit y faire droit : cet auteur ne pense donc pas que les créanciers soient en droit de la former sans motifs, et il cite un arrêt de la Cour d'Orléans du 19 avril 1809, qui déclare que les tribunaux sont autorisés à nommer un séquestre aux biens saisis, et ce, dans l'intérêt des créanciers, sur la demande faite par l'un d'eux, *en appréciant le mérite des moyens sur lesquels elle est fondée*. CARR.

III. Dès que la loi actuelle a indiqué nommément le genre de procédure, son texte seul impose l'obligation de suivre les règles propres à cette procédure spéciale. L'opposition n'est pas permise en matière de référé; appel peut être interjeté. Il devra donc en être de même, lorsqu'un créancier formera sa demande en dépossession ou en vente de fruits. Si, à l'examen seul de la loi, cette opinion nous paraît juste, elle nous semble incontestable à la lecture des discussions qui ont précédé l'adoption de l'article, soit à la Chambre des Députés (*suprà*, p. 136), soit à la Chambre des Pairs (*suprà*, p. 146). M. Persil lui-même (*suprà*, p. 93) admettait l'appel contre les ordonnances rendues sur simple requête.

Nous devons seulement signaler une inexactitude qui s'est glissée dans l'adoption de la loi, à la Chambre des Députés (*suprà*, p. 141). M. le président avait mis en discussion un 3e § de l'art. 681, ainsi conçu : *les ordonnances du président relatives à la nomination du séquestre, ou à la coupe des fruits, ne seront pas susceptibles d'opposition, elles seront exécutoires nonobstant appel.* La discussion porta sur le § 4, relatif au mode de vente des fruits, et ce paragraphe fut adopté en lui donnant le titre de § 3, de telle sorte que le véritable § 3 proposé et mis en discussion se trouva rejeté sans qu'il y eût eu de vote spécial. Le projet de loi, adopté par la Chambre des Députés, ayant été reporté à la Chambre des Pairs, cette Chambre ne rappela plus ce § 3 déjà omis, et la loi promulguée ne devait pas le reproduire.

Mais de cet oubli, on ne doit tirer aucune induction, ni en faveur de l'opposition, ni contre le droit d'appel, parce que demeurent intactes les règles ordinaires de la procédure en référé.

2271. † *Quelles sont les mesures qu'il convient de prendre, lorsque les créanciers demandent que le saisi ne reste pas en possession?*

L'art. 688 (681) suppose que le tribunal peut prendre telle mesure que sa prudence lui suggère, et remettre la possession soit aux créanciers, soit à toute autre personne, à titre de gérant-séquestre. M. PIGEAU, t. 2, p. 213, indique en outre le bail judiciaire, pour le cas où il y aurait de graves inconvénients à établir un gérant; mais nous remarquerons que ces cas doivent se présenter rarement, et que les formalités qu'il faudrait suivre, d'après cet auteur, et dont l'accomplissement exigerait beaucoup de temps et de frais, feront nécessairement préférer l'établissement d'un gérant-séquestre. CARR.

M. Carré expliquait la loi ancienne ainsi conçue: *à moins qu'il ne soit autrement ordonné par le juge, sur la réclamation d'un créancier.* La nouvelle a dit: *à moins que sur la demande d'un ou plusieurs créanciers il n'en soit autrement ordonné par le président du tribunal,* etc.

Le président est revêtu maintenant des attributions qui appartenaient au tribunal; c'est à lui à apprécier le mode le plus convenable d'administration des biens saisis, lorsque le débiteur s'est rendu indigne de la confiance de la justice.

2272. *Qu'entend-on par* fruits pendants par les racines?

De la discussion (*suprà*, p. 136), il résulte que ces expressions ne doivent être appliquées qu'aux récoltes annuelles et non aux coupes de bois.

Le mot *fruits*, employé isolément dans le 3e § de l'article, indique la pensée du législateur.

Et enfin, l'art. 683, qui prononce la dépossession immédiate du saisi, quant aux *coupes de bois*, complète la démonstration.

2273. *Comment doit avoir lieu la vente des fruits pendants par les racines?*

Les fruits seront vendus aux enchères ou de *toute autre manière*, dit l'art. 681; il faut d'abord remarquer que ce n'est plus par *ordonnance sur référé* que doit être fixée une autre manière de vendre les fruits, mais par ordonnance pure et simple du président. (*Sic*, M. ROGRON, p. 836.)

Certes, après avoir lu (*suprà*, p. 136) la longue discussion qui a eu lieu aux deux Chambres, à l'occasion des deux premiers paragraphes de l'art. 681, on est forcé d'admettre que le choix d'un mode nouveau dépend de la volonté unique et souveraine du président, qui, en ce cas, ne sera pas censé juger malgré les contestations du saisi et du poursuivant; mais il eût été plus convenable de défendre *toute* opposition et tout appel contre une ordonnance rendue sur requête du créancier.

Si le pouvoir discrétionnaire du président ne peut pas être contesté avec fondement, jusqu'où s'étend son pouvoir, et quel mode peut-il ordonner?

La Chambre des Députés avait, lors de la première discussion, rejeté ces mots de *toute autre manière.* (*Suprà*, p. 146.) Mais la commission de la Chambre des Pairs insista, et M. PERSIL (*suprà*, p. 94) fit valoir de nouveau les raisons d'économie qui, pour les récoltes minimes, militaient en faveur de son opinion. Il faut éviter, disait-il, pour les produits qui pourraient, suivant la mercuriale, ou de gré à gré, se vendre 40, 50 ou 100 fr., des droits du fisc, des

frais d'affiches, d'annonces et des rétributions allouées aux officiers ministériels qui réduiraient presque à rien ces produits.

Ainsi, dans la pensée du législateur, le président a le droit, non-seulement de changer le mode de vente, mais d'enlever ces ventes aux officiers publics qui avaient le privilége de les faire.

A la Chambre des Députés, M. Tesnières (*suprà*, p. 146) faisait ressortir l'inconvénient grave d'introduire une nouvelle catégorie d'individus ayant qualité pour faire ces ventes.

Il suffit de signaler cet inconvénient pour que MM. les présidents repoussent toute demande de cette nature. Ils ne consentiront sans doute à modifier la règle générale qu'autant qu'ils pourront permettre au poursuivant ou à un autre créancier une vente de gré à gré, ou au taux des mercuriales, comme l'indique M. Paignon, t. 1, p. 86, n° 28, et pour éviter la fraude dont a parlé M. Amilhau (*suprà*, p. 146), ils ne consentiront à la modification demandée que pour les récoltes d'une minime valeur; ils auront le soin d'ordonner, dans tous les cas, que le montant de la vente sera immédiatement versé à la caisse des consignations.

M. Paignon, t. 1, p. 88, pense que le président pourrait, en autorisant la vente, ordonner que le prix qui en proviendrait serait productif d'intérêts au taux légal.

Nous ne croyons pas que ce pouvoir ressorte des termes de la loi, qui permet au président de fixer *toute autre manière de vendre les fruits*. Une condamnation *à priori* à un paiement d'intérêts, ne rentre nullement dans la fixation d'un mode particulier de vente. Lorsque le président aura ordonné la consignation immédiate, le créancier en retard pourra être condamné par le tribunal à des dommages-intérêts, ce qui permettra d'obtenir le résultat que désirait M. Paignon.

2274. *Si le saisi fait des dépenses pour la conservation de l'immeuble laissé à sa garde, aura-t-il droit à une indemnité?*

M. Pigeau, *Comm.*, t. 2, p. 301, dit que non; parce que le saisi administre dans son propre intérêt. Cette observation n'est pas juste. Le saisi, étant réputé séquestre, administre pour les créanciers; il a droit, par conséquent, à une indemnité, et c'est ainsi que le décident MM. Dalloz, t. 11, p. 739, n° 4, et Persil fils, *Comm.*, p. 121, n° 138.

2275. *Quels sont les créanciers à qui l'art. 681 accorde le droit de demander la dépossession et la vente des fruits?*

Par analogie de ce que disposent les art. 687, 692, 691, 702, etc., il semble que ceci ne doive regarder que les seuls *créanciers inscrits*, puisque eux seuls paraissent être considérés par la loi comme ayant droit de prendre part à la poursuite et aux incidents de la saisie.

Cependant, comme il s'agit ici d'une précaution qui est en dehors de la poursuite, les autres créanciers ne doivent pas en être exclus, du moment qu'ils y ont intérêt et qu'ils réunissent les conditions posées par M. Thomine Desmazures, t. 2, p. 225, c'est-à-dire, s'ils ont titre exécutoire, s'ils ont fait un commandement préalable et s'ils ont le droit de saisir.

Art. 682. Les fruits naturels et industriels recueillis postérieurement à la transcription, ou le prix qui en proviendra, seront im-

mobilisés pour être distribués avec le prix de l'immeuble par ordre d'hypothèque (1).

Cod. civ., art. 526.—Ordonn. du roi du 3 juill. 1816, art. 2, n° 9. — Cod. proc., t. anc., art. 689. —Loi act., art. 681, 683 à 685.—Conf., *suprà*, p. 148. — R. P., *suprà*, p. 18. — R. D., *suprà*, p. 62. — R. Pasc., p. 43.—R. Par., p. 13 et 11.—R. c. e c., p. 29.

Questions traitées : De ce que les fruits sont immobilisés après la dénonciation de la saisie, s'ensuit-il que le propriétaire cesse de plein droit de faire les fruits siens? *Q.* 2276. — Des fruits pendants par les racines seraient-ils immobilisés, pour être distribués par ordre d'hypothèque avec le prix de l'immeuble, si, avant qu'ils fussent échus (coupés), un créancier les avait saisis mobilièrement? *Q.* 2277.

CCCCXCIII *bis*. Le principe de l'immobilisation des fruits a été introduit afin d'éviter un double mode de distribution : l'un du produit des fruits au marc le franc entre les créanciers; l'autre du produit de l'immeuble par ordre d'hypothèque.

L'art. 682 ne parle pas des fruits civils, non pas par le motif indiqué par M. Paignon, t. 1er, p. 89, que *les fruits civils sont immobilisés de plein droit*; mais parce que l'art. 685 s'est occupé du sort des fruits civils.

Le principe d'immobilisation généralisé dans les premiers projets, a été scindé par la commission de la Chambre des Pairs pour une plus grande clarté de la loi (*suprà*, p. 148); c'est aussi pourquoi la loi nouvelle, au lieu de conserver le mot *fruits* de l'ancien texte, a dit : *les fruits naturels et industriels*.

La Cour de Metz avait proposé de déclarer immobilisées, comme les fruits courus depuis la transcription, *les sommes provenant d'indemnités d'assurances en cas de sinistre*. Mais cette question fut réservée par la commission pour l'époque où on réviserait le régime hypothécaire. (*Travail de M. Pascalis, de 1838, p. 43, note 3.*)

2276. † *De ce que les fruits sont immobilisés après la dénonciation de la saisie, s'ensuit-il que le propriétaire cesse de plein droit de faire les fruits siens?*

Nous avons dit, sur la *Quest.* 2269, que si les fruits n'ont pas été saisis mobilièrement avant la dénonciation, nous regardions comme certain que le propriétaire les faisait siens; mais nous avons remis à traiter ici la question de savoir s'il en est de même après la dénonciation de la saisie, lorsque ces mêmes fruits n'ont point encore été saisis, suivant le mode particulier que comporte leur nature. Or, l'art. 689 (682) porte que *les fruits échus depuis la dénonciation au saisi seront immobilisés, pour être distribués avec le prix de l'immeuble par ordre d'hypothèque.*

De ce texte on peut conclure que s'il est vrai, comme le dit M. Pigeau, t. 2, p. 115 et 195, et comme nous l'avons supposé nous-même sur la question précitée, que les fruits pendants par les racines ne peuvent, quoique immeubles, être saisis immobilièrement, même avec le fonds, mais seulement par la saisie-brandon, qui est mobilière, cela n'empêche pas qu'après la dénonciation, la saisie du fonds n'emporte la saisie des fruits. En effet, ils sont immobilisés par la seule force de la loi, et alors, ainsi que le dit M. Tarrible, p. 660, le débiteur doit rendre compte de ces fruits comme séquestre judiciaire.

Nous avons fait observer cependant, en traitant la *Quest.* 2269, que MM. Delaporte et Lepage semblent admettre que le saisi, lorsqu'il n'est pas dépossédé sur la demande des créanciers, continue de faire les fruits siens jusqu'à la

(1) *V.* l'explication de ces mots sous l'art. 685.

vente du fonds, et l'on serait tenté de croire que M. Pigeau, t. 2, p. 115, partage cette opinion, puisqu'il suppose que les fruits ne sont immobilisés, après la dénonciation, qu'autant qu'ils ont été saisis. En effet, s'il était nécessaire de saisir les fruits, pour qu'ils fussent immobilisés, il s'ensuivrait que le saisi continuerait de les percevoir pour son propre compte, lorsque cette saisie particulière n'aurait pas eu lieu.

Une première objection contre cette décision, c'est que, d'après l'art. 688 (681), le saisi ne peut, à partir de la dénonciation, conserver la possession que comme séquestre judiciaire; or, un séquestre judiciaire n'a jamais fait les fruits siens, et il implique que ceux dans l'intérêt desquels il possède soient obligés de faire une saisie pour l'en empêcher.

On répond (*V.* surtout Lepage, au *Traité des saisies*, t. 2, p. 58), que la loi n'a entendu donner à la saisie immobilière d'autres effets que de frapper sur la propriété et non sur la jouissance, et que, par une suite nécessaire, le débiteur, depuis le jour de la saisie jusqu'à la vente, perçoit les fruits et en dispose, si les créanciers ne les ont pas saisis.

Nous ferons observer que le principe dont on argumente a cessé d'exister depuis l'abrogation de la loi du 11 brum. an VII, par nos Codes actuels. Cette loi portait, art. 8 : « Pendant toute la durée des poursuites, le débiteur reste en « possession comme séquestre et dépositaire de justice, *sans préjudice néan- « moins du droit qu'ont les créanciers de faire procéder* A LA SAISIE MOBILIÈRE « DES FRUITS, *conformément aux lois.* » Sans contredit, ces dernières expressions supposaient que la possession n'était, à titre de séquestre, que relativement à la propriété; et c'est ce que les auteurs du projet du Code de procédure avaient établi en ces termes, dans l'art. 708 (706) : « Si les immeubles saisis ne sont pas loués ou affermés, *le saisi en restera en possession jusqu'à la vente, comme séquestre judiciaire de la* PROPRIÉTÉ; les créanciers pourront toujours faire saisir *les fruits.* »

Pour peu qu'on réfléchisse à la grande différence qui existe entre les termes de la loi de brumaire et du projet, et ceux de l'art. 688 (681), qui ne suppose en aucune manière de distinction entre la propriété et la jouissance, n'est-on pas forcé de convenir que le saisi cesse de faire les fruits siens dès que la saisie lui est dénoncée, et que, conséquemment, ceux échus depuis cette dénonciation sont *immobilisés*, sans que les créanciers hypothécaires aient eu besoin de les saisir mobilièrement? Carr.

Il eût mieux valu peut-être que le législateur, pour faire cesser toute controverse, se servît du temps présent *sont*, au lieu du temps futur *seront;* quoi qu'il en soit, il ressort jusqu'à la dernière évidence des art. 681 à 685, que l'opinion de M. Carré, partagée par MM. Favard de Langlade, t. 5, p. 53, n° 1; Lachaize, t. 1, p. 340, et Dalloz, t. 11, p. 739, n° 2, n'est plus contestable, sous l'empire de la loi nouvelle. Les textes sont clairs, précis et complets.

Le rapporteur, M. Pascalis (*suprà*, p. 63), s'exprimait ainsi : *Si les créanciers laissent le saisi jouir des fruits, c'est à lui qu'ils doivent en* DEMANDER COMPTE.

Ces expressions nous semblent trancher la question : si le saisi, qui reste en possession, continuait à faire les fruits siens, aurait-on à lui en *demander compte?*

Cependant, disait M. Thomine Desmazures (t. 2, p. 222), partisan de l'opinion contraire, quelle dérision que de dire au débiteur qu'il restera en possession de sa maison, mais qu'il en paiera le loyer, qu'il prendra les légumes et les fruits de son jardin, mais qu'il en rendra compte; c'est méconnaître les intentions du législateur; c'est transformer, contre son vœu, une disposition favorable en une disposition rigoureuse.

L'opinion que combat M. Thomine Desmazures, ne va pas jusque-là, suivant M. Persil fils, *Comment.*, p. 120, n° 137. « Il comptera, disent tous les au-

teurs. — Et ceux-ci n'ont pensé à le forcer de représenter les fruits qu'autant qu'il ne justifierait pas d'un emploi juste, régulier, légitime. »

M. Persil fils semble donc admettre que le saisi, resté en possession, fait les fruits siens jusqu'à concurrence de ses besoins personnels. C'est une espèce d'*usage* des objets saisis qu'il lui accorde.

Est-ce là ce qui résulte du texte de la loi? De pareils droits peuvent-ils bien appartenir à un séquestre judiciaire?

Cependant, comme il ressort de toutes les expressions employées par le rapporteur, et par les orateurs dans la discussion, que cette disposition a été introduite dans un but d'humanité, nous pensons que l'interprétation de M. Persil est conforme à l'esprit du législateur.

Au reste, M. LACHAIZE, t. 1, p. 338, n° 301, fait remarquer que la partie saisie n'est jamais recherchée pour les fruits et revenus qu'elle a pu percevoir, et il loue cette indulgence pour le malheur.

2277. † *Des fruits pendants par les racines seraient-ils immobilisés, pour être distribués par ordre d'hypothèque avec le prix de l'immeuble, si, avant qu'ils fussent échus* (coupés), *un créancier les avait saisis mobilièrement? Quid des fruits civils?*

Il est certain, dans notre opinion, que les fruits échus depuis la dénonciation (aujourd'hui la transcription) étant immobilisés par la seule force de la loi, nul créancier ne peut les saisir afin de les faire vendre et d'en faire distribuer le prix par contribution. Mais nous supposons ici qu'un créancier chirographaire, ou même un créancier hypothécaire qui craindrait de ne pas venir en ordre utile sur le prix de l'immeuble, ait saisi les fruits avant qu'ils fussent échus (coupés), et nous demandons si cette saisie les empêche d'être immobilisés à leur échéance, en sorte que le prix doive en être distribué par contribution et non par ordre d'hypothèque?

Telle est aussi notre opinion, fondée sur ce que la saisie des fruits, faite avant qu'ils soient échus, les distrait du fonds et leur confère la nature de meubles. C'est aussi celle que les auteurs du *Praticien* ont adoptée, d'après les observations de la Cour d'Orléans sur l'art. 709 du projet, qui, comme notre art. 689 (682, 685), disposait indéfiniment que les fruits échus depuis la dénonciation seraient immobilisés. (Voy. *Prat.*, t. 4, p. 346.) Mais nous ne dirons pas, avec ces auteurs, que ces fruits, lorsqu'ils ont été saisis avant leur échéance, n'appartiennent qu'à ceux qui en ont fait la saisie; les saisissants n'ont point ce privilége, et, par conséquent, le prix de la vente est distribué entre eux et les créanciers opposants, suivant les formalités prescrites au titre de la distribution par contribution. CARR.

Le principe de l'immobilisation des fruits civils, naturels et industriels a été régularisé dans les art. 681 à 685, et néanmoins la difficulté soulevée par M. Carré n'a point été prévue.

Pour les fruits naturels et industriels, nous partageons son opinion, qui est approuvée par M. PAIGNON, t. 2, p. 90; déjà mis sous la main de la justice par une saisie-brandon faite dans le temps indiqué par l'art. 626, Code de proc. civ., ils ne peuvent plus tomber sous le coup d'une nouvelle saisie; quant aux fruits civils, s'il est vrai que les créanciers chirographaires aient pu saisir-arrêter tous ceux échus jusqu'à la transcription, leur droit n'a pas pu s'étendre aux fruits qui n'étaient pas encore échus. La saisie-arrêt ne peut porter que sur les sommes *appartenant* au débiteur, et qui se trouvent entre les mains des tiers. On ne peut pas dire qu'un prix de ferme *appartienne* au propriétaire pour la période qui n'est pas encore écoulée.

L'opinion de M. Carré est encore partagée par MM. DALLOZ, t. 11, p. 739,

n° 5; FAVARD DE LANGLADE, t. 5, p. 54, et PERSIL fils, *Comment.*, p. 123, n° 141.

Mais si la saisie mobilière n'avait eu lieu que depuis la transcription de la saisie immobilière, elle n'empêcherait pas l'immobilisation d'avoir lieu, comme l'a jugé la Cour de Riom, dans un arrêt rapporté par M. LACHAIZE, t. 1, p. 345, à l'égard même de fruits industriels (des fromages), qui avaient été confectionnés avant la transcription.

ART. 683. Le saisi ne pourra faire aucune coupe de bois ni dégradation, à peine de dommages-intérêts auxquels il sera contraint par corps, sans préjudice, s'il y a lieu, des peines portées dans les art. 400 et 434 du Code pénal.

Loi du 11 brum. an VII, art. 8. — Cod. civ., art. 2061. — Cod. proc. civ., t. anc., art. 690. — Loi act., art. 681, 682, 684, 687 et 718. — Conf., *suprà*, p. 149 — R. P., *suprà*, p. 18. — R. D., *suprà*, p. 63. — D. D., *suprà*, p. 150. — R. Pasc., p. 46. — R. Par., p. 15 et 16. — R. c. c. c., p. 33.

QUESTIONS TRAITÉES : L'art. 683 ne sera-t-il applicable qu'autant que le saisi aura fait une coupe de bois irrégulière? *Q.* 2278. — Lorsque le saisi a commis des dégradations dans les biens à exproprier, l'adjudicataire, n'a-t-il d'action que contre lui seul, en dédommagement de ces dégradations? *Q.* 2279. — Quelle doit être la conséquence de ces expressions, sans préjudice, s'il y a lieu, des peines portées dans les art. 400 et 434 du Cod. pén.? *Q.* 2280.

CCCCXCIII *ter*. La commission de la Chambre des Députés (*suprà*, p. 150), a introduit dans l'art. 683 le renvoi spécial aux art. 400 et 434 du Code pénal. Elle a voulu faire disparaître les termes vagues qui se trouvaient dans le texte ancien, termes qui prêtaient à un certain arbitraire. (*Suprà*, p. 150.)

L'art. 400 punit le saisi qui dégrade ou enlève des objets existants sur les lieux saisis, comme s'il avait commis, tantôt un abus de confiance, s'il est séquestre judiciaire, tantôt un vol, s'il n'est pas séquestre judiciaire.

L'art. 434 punit celui qui, méchamment, pour nuire à autrui, incendie sa propriété.

Ce sont les seules dispositions du Code pénal qui se rapportent au saisi. Nous avons donné la discussion aux deux Chambres de 1832, sur ces deux articles dans notre *Code pénal progressif*, p. 318 et 322.

M. PASCALIS, dans son travail de 1838, p. 46, avait proposé de déclarer que le saisi ne pourrait faire par lui-même, *ou par autrui*. C'était une superfétation, quant à l'action civile, parce que le saisi est évidemment responsable de ses agents; quant à la poursuite criminelle, voy. notre *Théorie du Code pénal*. Nous pensons, par la même raison, qu'une question de complicité ne devait pas être examinée et résolue dans une loi de procédure. Aussi approuvons-nous la suppression qui a été faite du paragraphe relatif aux tiers, proposé par la commission de la Cour de cassation. (R. c. c. c., p. 33.)

2278. *L'art. 683 ne sera-t-il applicable qu'autant que le saisi aura fait une coupe de bois irrégulière?*

Dans son travail de 1838, p. 46, M. PASCALIS demandait qu'on modifiât ainsi l'article : « aucune coupe de bois de futaie ou autres, de quelque espèce, nature ou essence qu'ils soient. » Cette modification était inutile; tout fait du saisi qui tend à dégrader où à détourner étant puni par l'art. 400 du Code pénal, la coupe d'un seul arbre peut donner lieu à une poursuite en dommages-intérêts, parce que ce fait est une dégradation ou un vol, suivant les circonstances. C'est aussi l'avis de M. LACHAIZE, t. 1, p. 347.

2279. † *Lorsque le saisi a commis des dégradations dans les biens à exproprier, l'adjudicataire n'a-t-il d'action que contre lui seul, en dédommagement de ces dégradations?*

Par arrêt du 19 août 1808, la Cour de Paris, dans une espèce qui avait pris naissance sous l'empire de la loi du 11 brum. an VII, résolut cette question pour l'affirmative, en déboutant un adjudicataire qui demandait à être colloqué par privilége, sur le prix de l'adjudication, pour une somme de 2,000 fr., valeur des dégradations commises par le saisi durant sa possession comme séquestre. (V. *S.* 7.2.950, et *J. Av.*, t. 20, p. 162.)

Il n'existe sans doute aucune raison pour décider autrement sous l'empire du Code; c'est pourquoi la Cour de Bruxelles, par arrêt du 12 septembre 1807 (V. *Jurisp. sur la procédure*, t. 2, p. 23), a jugé que, dans les adjudications sur saisies immobilières, les créanciers n'étant point vendeurs, mais la justice, qui vend au nom du débiteur, il ne peut résulter d'action contre eux relativement aux soustractions qui auraient été faites par celui-ci. (*V.* nos questions sur l'art. 686.)CARR.

Nous croyons comme MM. PIGEAU, *Comm.*, t. 2, p. 308, et FAVARD DE LANGLADE, t. 5, p. 54, que cette opinion doit être suivie. La chose doit être délivrée dans l'état où elle se trouve (art. 1614, Cod. civ.); à l'acquéreur appartiendra une action en dommages-intérêts contre le saisi. Il serait même convenable que dans le cahier des charges le poursuivant insérât une clause qui mît les créanciers à l'abri de toute poursuite de la part de l'adjudicataire.

Mais comme l'adjudicataire, qui aura eu connaissance des dégradations, aura fort bien pu proportionner son prix à leur valeur réelle au moment de l'adjudication, et que, dans ce cas, il n'a point d'intérêt à s'en plaindre, il faut décider, avec MM. LACHAIZE, t. 1, p. 347, n[os] 308 et 309, et THOMINE DESMAZURES, t. 2, p. 227, que les créanciers ont aussi le droit de demander des dommages-intérêts à raison des dégradations qui diminuent la valeur de leur gage.

2280. *Quelle doit être la conséquence de ces expressions*, sans préjudice, s'il y a lieu, des peines portées par les art. 400 et 434 du Code pénal?

Le Code de 1807 parlait de *poursuites par la voie criminelle, suivant la gravité des circonstances.* M. PIGEAU, *Comm.*, t. 2, p. 308, faisait observer que le saisi étant dépositaire judiciaire, on pouvait lui appliquer les peines prononcées par les art. 408 et 434 de l'ancien Code pénal. Néanmoins l'impunité du saisi était le résultat de la jurisprudence, même lorsque le saisi incendiait sa maison assurée. (*V.* notre *Code pénal progressif*, p. 318 et 335.)

En 1832, le nouveau Code pénal s'est occupé précisément des délits ou crimes commis par un saisi sur sa propre chose. Les art. 400 et 434 les prévoient et les punissent.

Une longue discussion a occupé les moments de la Chambre des Députés (*suprà*, p. 150), sur la question de savoir si on parlerait du Code pénal, ou si on n'en parlerait pas. Quelques membres paraissaient croire que les expressions de l'article proposé pourraient atténuer la force et la précision des articles de la loi pénale; d'autres, avec plus de raison, répondaient que les expressions *s'il y a lieu*, ou *suivant la gravité des circonstances*, ne pouvaient modifier les devoirs du ministère public et le caractère des faits soumis à la justice criminelle. Cette dernière opinion a prévalu; néanmoins on a cru devoir renvoyer spécialement aux deux art. 400 et 434 du Code pénal, pour qu'il fût bien entendu que la poursuite en dommages-intérêts était indépendante de la réparation du délit ou du crime. Quant au caractère de ce délit ou de ce crime, à l'in-

tention plus ou moins coupable, ceci rentre dans l'application de la législation criminelle (*V.* notre *Théorie du Code pénal*), et ne peut jamais concerner le juge civil chargé d'appliquer la loi sur la saisie immobilière.

Nous devons seulement signaler une interpellation de M. Croissant, député, qui ne fut pas suivie d'une réponse satisfaisante.

M. Croissant demanda à la commission quelle était sa pensée, dans le cas où le saisi qui aurait commis des dégradations ne serait pas séquestre judiciaire, et si alors il n'y aurait lieu qu'à une simple action civile. M. le garde des sceaux répondit : Si le cas n'est pas prévu par le Code pénal, on n'aura pas d'autre moyen que celui de recourir à la voie civile. (*Suprà*, p. 152).

Mais le Code pénal n'est pas muet, et l'art. 400 déclare l'art. 401 applicable au cas particulier dont s'occupait M. Croissant. M. PIGEAU, *Comm.*, t. 1, p. 91, n° 34, décide, sans hésiter, que les peines dont l'art. 683 menace le saisi lui sont applicables dans quelque position qu'il se trouve au moment du délit.

ART. 684. Les baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement pourront être annulés, si les créanciers ou l'adjudicataire le demandent.

Cod. civ., art. 1328, 1743.—Cod. proc. civ., t. anc., art. 691.—Loi act., art. 681, 682, 683, 685 et 718 ;—Tarif de 1841, art. 3, § 5, *suprà*, p. 382.—Conf *suprà*, 154.—R. P., *suprà*, p. 18 et 94.—R. D., *suprà*, p. 64 et 104. — D. P., *suprà*, p. 160 —D. D., *suprà*, p. 155.—R. Pasc., p. 43.—R. Par., p. 14 et 11.—R. c. o. c., p. 30.

QUESTIONS TRAITÉES : L'art. 684 qui maintient les baux antérieurs au commandement, lorsqu'ils sont authentiques, ou, qu'étant sous seing privé, ils ont date certaine, s'applique-t-il à toute espèce de baux, quelle qu'en soit la durée, et alors même qu'il en eût été fait plusieurs par anticipation, pour avoir effet les uns à la suite des autres ? *Q.* 2281.— Les baux qui n'ont pas acquis date certaine avant le commandement doivent-ils être annulés, ou bien l'annulation est elle facultative de la part du juge? *Q.* 2282.—Que faut-il entendre par bail ayant date certaine? *Q.* 2283 —Quelles mesures les créanciers peuvent-ils provoquer quand le bail est annulé ? *Q.* 2284. — Quels sont, pour l'adjudicataire, les droits qui résultent de l'art. 684 ? *Q.* 2885 — De quel adjudicataire l'art. 684 entend-il parler ? *Q.* 2286 (1).

2281. † *L'art. 684, qui maintient les baux antérieurs au commandement, lorsqu'ils sont authentiques, ou qu'étant sous seing privé, ils ont date certaine, s'applique-t-il à toute espèce de baux, quelle qu'en soit la durée, et alors même qu'il en eût été fait plusieurs par anticipation, pour avoir effet les uns à la suite des autres?*

De nombreuses controverses se sont élevées sur cette question, parce que

---

(1) JURISPRUDENCE.

Nous pensons que :

1° Le commandement postérieurement auquel les baux faits par le saisi, n'ayant pas date certaine, doivent être annulés, est celui en vertu duquel on procède à la saisie ; Rennes, 7 déc. 1818 (*J. Av.*, t. 20, p. 529) ;

2° L'acquéreur, par suite de saisie immobilière, n'est pas recevable à critiquer les baux faits par le saisi longtemps avant la poursuite ; Angers, 15 juill. 1818 (*J. Av.*, t. 20, p. 525) ;

3° Lorsque l'existence d'un bail a été notifiée au créancier poursuivant, et mentionnée au cahier des charges, l'adjudicataire ne peut se mettre en jouissance des immeubles au mépris du bail, sans l'avoir fait annuler ; Amiens, 20 août 1825 (*J. P.*, 3e édit., t. 19, p. 818) ;

4° L'adjudicataire sur folle enchère est tenu à l'entretien des baux consentis de bonne foi par le fol enchérisseur ; Cass. 11 avril 1821 et 16 janv. 1827 (*J. Av.*, t. 21, p. 131, et t. 33, p. 43) ;

5° Néanmoins le bail à long terme et à vil prix fait par le fol enchérisseur doit être annulé ; Paris, 25 juin 1814 (*J. Av.*, t. 20, p. 421 ; DEVILL. 4.2,396, *Collect. nouv.*) ;

6° Lorsque le fol enchérisseur a donné congé à des locataires, en vertu d'une clause de son adjudication qui l'y autorisait à *ses risques et périls*, l'indemnité à laquelle pourraient prétendre les locataires est à sa charge personnelle, et ne peut pas être imposée au nouvel adjudicataire ; Cass., 23 nov. 1807 (*J. Av.*, t. 29, p. 122).

chacun a cru pouvoir étayer son opinion de considérations plus ou moins imposantes. Dans ce conflit de conjectures et de sentiments divers, il demeure pour certain, suivant nous, que, depuis la loi du 6 oct. 1791, la durée des baux à ferme était purement conventionnelle, lorsque parut le Code de procédure; que l'art. 691 (684) ne distingue point; que les modifications qu'on voudrait apporter à ses dispositions, existaient dans le projet et en ont été retranchées; enfin, qu'aucune loi n'autorise ces modifications, au moins d'une manière directe : c'est déjà un fort préjugé en faveur des baux à longues années antérieurs au commandement.

Pour les prétendre nuls, ou du moins réductibles, on a eu recours à des raisons d'analogie; mais il serait difficile de faire admettre qu'elle puissent autoriser des distinctions qui n'existent pas dans la loi; et d'ailleurs, en examinant des raisons d'analogie, on doit reconnaître, ce semble, qu'elles sont loin d'offrir l'exactitude et la parité nécessaires pour qu'il fût permis de s'y arrêter.

Les partisans de la nullité des baux à longues années, respectivement aux créanciers, s'appuient principalement sur ce que, d'après les art. 481, 595 et 1429, C. civ., on doit les envisager comme *une aliénation*. Mais cette assertion nous paraît une erreur. Que la loi interdise à certaines administrations la faculté de consentir des baux de plus de neuf ans, c'est une précaution sage, dictée par l'intérêt de ceux dont ils sont chargés de gérer les biens; mais il n'en résulte point que les baux d'une plus longue durée leur soient défendus, sur le motif que *ce serait une aliénation*. Quelque longue que soit la jouissance concédée à un fermier, son droit, même sous l'empire du Code civil, n'est qu'un simple *jus ad rem* (TOULLIER, t. 3, n° 588, et DELVINCOURT, au titre *de la Propriété*), et si le moindre doute restait encore à cet égard, il suffirait, pour le faire cesser, de voir les développements donnés par M. MERLIN, au *Nouv. Répert.*, v° *Bail*, § 4, n° 2.

L'usufruit est un droit *réel*; il confère le *jus in re* : voilà pourquoi la cession qui en serait faite ne pourrait nuire aux créanciers antérieurement inscrits, et qui ont droit de s'opposer à ce qu'il soit aliéné aucune partie de leur gage; mais précisément parce que le bail n'a point un semblable caractère, les créanciers ne peuvent en demander *l'annulation* ou *la réduction*.

Ce n'est pas avec plus de fondement que l'on argumente de l'art. 2091, relatif à l'antichrèse.

D'abord, en ce qui concerne les créanciers, les effets de l'antichrèse et ceux du bail sont absolument différents. Dans le premier cas, les fruits ont été donnés *in solutum* à un créancier, et s'il avait droit de les percevoir par préférence, pendant tout le temps convenu avec le débiteur, les tiers en seraient totalement privés, ce qui leur causerait un préjudice notable.

Dans le cas du bail, au contraire, le fermier paie le prix de sa jouissance; peu importe dès lors au créancier qu'il la continue ou qu'on le congédie pour le remplacer par un autre : on ne peut donc appliquer à ce cas les règles de l'antichrèse.

En second lieu, s'il fallait appliquer ici la première disposition de l'art. 2091, il en résulterait que la jouissance du fermier devrait cesser *incontinent;* c'est-à-dire que le bail à longues années serait entièrement annulé et non pas seulement *réduit*, comme le veut M. Pigeau, à la période de neuf ans, dans laquelle on se trouve. Or, l'art. 891, Cod. de proc., repousse formellement un pareil système, puisqu'il refuse la faculté d'expulser celui dont le bail a une date certaine *antérieure au commandement*, et ne permet en ce cas aux créanciers que de saisir-arrêter les fermages.

Nous croyons donc pouvoir conclure de toutes ces observations, que les baux à longues années ne sont point nuls *de plano*, même en matière d'expro-

priation, et que les créanciers, comme nous le disions sur la *Quest.* 3269 de notre *Traité*, ont simplement droit de les attaquer, conformément à l'art. 1167, C. civ., s'ils sont à lieu de faire preuve de la fraude. (*V.* LOCRÉ, *Esprit du Code de procédure*, t. 3, p. 194.)

Nous ne nous dissimulons pas que cette solution peut bien entraîner quelques inconvénients; mais en général ils ne seraient pas graves. Le plus ordinairement, les biens ne sont pas exploités par le propriétaire lui-même; il n'éprouve point réellement de préjudice si le fermier, quel qu'il soit, paie le prix de sa jouissance et exploite convenablement. Ce préjudice n'existerait que dans le cas où le bail eût été passé à vil prix par l'ancien propriétaire, contre lequel l'expropriation serait poursuivie; mais alors la vileté du prix deviendrait un nouvel indice de fraude, qui, s'il était confirmé par d'autres présomptions, autoriserait d'autant plus à demander la rescision du bail.

Nous croyons utile, pour l'intelligence de la discussion dans laquelle nous entrons sur cette question, de mettre sous les yeux de nos lecteurs les diverses opinions qu'elle a fait naître. Il seront, par ce moyen, plus à portée d'apprécier celle que nous avons adoptée.

M. PIGEAU, t. 2, p. 226, regarde les baux à longues années comme susceptibles d'être réduits, sur la demande des créanciers, à la période de neuf ans dans laquelle on se trouverait, et il en donne pour motifs que ces baux forment une sorte d'aliénation (arg. des art. 481, 595, et 1429, C. civ.), et que d'ailleurs le preneur à bail ne diffère point du preneur à antichrèse, qui, d'après l'art. 2091, C. civ., n'acquiert aucun privilége sur les droits de l'immeuble à lui remis à ce titre.

Cette opinion a pour elle le sentiment de Pothier, qui considérait aussi les baux à longues années comme des aliénations, lorsque ce prix consistait dans une somme unique. (V. *Contrat de louage*, t. 1, p. 5.)

Ce sont aussi ces raisons qui font pencher M. Delvincourt pour la nullité du bail à longues années, en restreignant néanmoins la faculté de le faire rescinder aux créanciers hypothécaires, inscrits avant qu'il eût acquis date certaine. Il applique ensuite cette décision, *à fortiori*, aux baux à courts termes, dont le prix a été payé par anticipation. (*V.* t. 3, p. 97, n° 10.)

M. TARRIBLE, après de longs développements sur la question (V. *Nouv. Répert.*, v° *Tiers détenteur*), finit par reconnaître qu'aucune loi n'appuierait la prétention des créanciers, de faire résilier ou réduire, *de plano*, le bail à longues années, consenti par leur débiteur.

Ce n'est qu'à l'égard des paiements par anticipation, qu'assimilant le bail à l'usufruit, dans le cas où le prix de ce bail en a été ainsi acquitté d'avance, il paraît croire qu'on ne pourrait les opposer au créancier hypothécaire.

On cite deux arrêts, entre autres, rendus, l'un par la Cour de Nîmes, le 28 janv. 1810, et le second par la Cour de cassation, le 5 nov. 1813 (*S.* 10.1.98, et 11.1.6), et qui annullent, dans l'intérêt des créanciers, des paiements anticipés et des cessions de jouissance consenties par le débiteur.

Mais dans l'espèce d'aucun de ces arrêts, la nullité du bail n'a été prononcée: ils ne préjugent donc rien sur la question ci-dessus posée.

Quant à l'opinion de M. Tarrible, elle n'est favorable aux créanciers que par rapport *aux paiements faits par anticipation*, et l'on a vu que, malgré son désir de trouver quelque texte qui autorisât l'annulation ou la réduction des baux à longues années, il déclare n'en point connaître.

MM. Pigeau et Delvincourt sont les seuls qui aient cru trouver assez d'analogie dans d'autres dispositions de la loi, pour se prononcer contre les baux de cette espèce; mais s'ils les regardent comme pouvant être annulés ou réduits, sur la demande des créanciers, M. Locré, et nous ensuite, dans notre *Traité et Questions de procédure*, nous avons pensé, au contraire, que ceux-

ci n'ont point un semblable droit ; et cette opinion, nous la fondons sur ce que lors de la discussion de l'art. 591, on n'avait point admis deux articles que la section du tribunat avait proposés, et qui avaient précisément pour objet les baux à longues années et les paiements par anticipation. Ces articles étaient ainsi conçus :

« Pour quelque temps qu'aient été faits les baux à ferme ou à loyer, ils « seront exécutés pour tout le temps qui aura été convenu, si, à l'époque « où ils ont été faits, il n'y avait pas d'inscription hypothécaire sur les im- « meubles. »

« Dans le cas où il y aurait une ou plusieurs inscriptions à ladite époque, leur « durée sera toujours restreinte, relativement à l'adjudicataire, au temps de la « plus longue durée des baux, suivant l'usage des lieux, à partir de l'adjudica- « tion, sauf tout recours des fermiers ou locataires contre le saisi.

« .... Dans le cas où, lors des baux à ferme ou à loyer, il y aurait eu « des inscriptions hypothécaires sur les immeubles, les paiements faits par « anticipation par les fermiers ou locataires ne vaudront, contre les créanciers « et l'adjudicataire, que pour l'année dans laquelle l'adjudication est faite. »

Ces dispositions, qui, comme on le voit, contenaient positivement la solution de la question ci-dessus traitée, ont été écartées, et la raison en fut, dit M. Locré, « qu'elles auraient trop gêné les transactions et l'usage de la propriété : » d'où il conclut « qu'on a persisté à regarder comme suspects les baux faits de- « puis le commandement. » (V. *Esprit du Code de procédure*, t. 3, p. 191.)

M. Tarrible, qui rapporte aussi ces articles, attribue leur suppression à une autre cause. « Ils ne furent pas adoptés, dit-il, mais leurs dispositions, sur- « tout pour ce qui concerne l'anticipation, étaient si sages, que leur rejet ne « peut guère être attribué qu'à l'opinion ou devait être le conseil d'État que « les autres dispositions de nos Codes suffiraient pour atteindre le même but. » (*Nouv. Répert.*, v° *Tiers détenteur*, n° 4.)

Telles sont les raisons diverses qui ont été examinées et pesées pour résoudre cette question, dans une consultation délibérée avec M. Toullier, et rédigée par notre estimable confrère, M. Richelot, auquel conséquemment appartient en grande partie la rédaction du présent numéro. Si nous nous étions trompé dans la solution que nous en avons donnée, du moins trouvera-t-on, dans ces observations, les motifs sur lesquels on pourrait appuyer l'opinion contraire, que nous n'avons rejetée qu'après de mûres réflexions. CARR.

Il a été reconnu plusieurs fois dans les discussions que nous avons rapportées (*suprà*, p. 155, 160), que l'art. 684 devait être renfermé dans la spécialité qu'il avait pour but d'atteindre, savoir, *les baux n'ayant pas acquis date certaine avant le commandement ;* et que tout ce qui concernait les baux antérieurs et ayant acquis date certaine, rentrait dans l'application de l'art. 1167, Cod. civ. M. Carles, professeur de procédure à Toulouse, avait demandé qu'il fût fait mention de cet article dans la nouvelle loi; mais M. Pascalis, dans son travail de 1838, p. 44, note 1, faisait observer, avec raison, que c'était inutile.

Nous croyons pouvoir adopter, en conséquence, les solutions de M. Carré, et nous citerons, à l'appui de notre opinion, un arrêt de la Cour de Rouen du 28 av. 1824 (*J. Av.*, t. 26, p. 231), qui a jugé que les créanciers hypothécaires peuvent attaquer comme frauduleux et faire annuler les baux antérieurs à une saisie immobilière, nonobstant l'offre du preneur de réduire la durée excessive du bail et d'en modifier les dispositions désavantageuses au saisi.

L'avis de M. Carré est aussi partagé par MM. LACHAIZE, t. 1, p. 349 et suiv., n° 311 ; THOMINE DESMAZURES, t. 2, p. 227 ; PERSIL fils, *Comm.* p. 128, n° 143, et PAIGNON, t. 1, p. 93, n° 37 et 94, n° 39.

2282. *Les baux qui n'ont pas acquis date certaine avant le commandement, doivent-ils être annulés? ou bien l'annulation est-elle facultative de la part du juge?*

La solution de cette question ne peut pas être douteuse. Le texte et l'esprit de la loi démontrent que le juge a un pouvoir facultatif (1).

Le *texte*, car la loi dit, *pourront être annulés.*

L'esprit, car la rédaction définitive n'a été adoptée qu'après une opposition longuement développée (*suprà*, p. 155) à la Chambre des Députés et à la Chambre des Pairs. A cette dernière Chambre, M. le garde des sceaux lui-même demandait une nullité absolue; M. LAPLAGNE-BARRIS avait cependant présenté une raison de décider qui nous paraît déterminante. « Remarquez, « avait dit cet honorable magistrat, qu'alors même que la saisie immobilière « n'aurait pas de suite et que le propriétaire resterait maître de son immeuble, « l'exercice du droit de propriété serait paralysé, anéanti par le fait seul du « commandement.—Tout à l'heure, M. le garde des sceaux disait que le prin- « cipe de la dépossession du saisi n'était pas vrai. Ce n'était qu'après l'adjudi- « cation que ce principe était applicable ; mais aussi vous exposez à la dépos- « session des tiers qui ne sont pas débiteurs. »

Dans beaucoup de cas, le saisi peut être dans la nécessité de faire des baux utiles à la propriété elle-même; et, d'ailleurs, jusqu'à la transcription, il administre son bien comme propriétaire; et non comme séquestre.

Le principe qui ressort de la loi est tellement clair que nous croyons inutile de rapporter ici la partie de la discussion qui a porté sur le § 2 de l'article du projet ainsi conçu : « Si l'exécution de ces baux avait été commencée avant cet « acte, ces baux auraient leur effet conformément aux art. 1736 et 1774, « C. civ. » (V. *suprà*, p. 154 et 155.)

Ce paragraphe était en corrélation avec le mot impératif *seront*, qui n'a pas été conservé dans la rédaction définitive.

M. PERSIL, *suprà*, p. 95, a donné les véritables motifs de la suppression de ce paragraphe.

Une dernière observation nous paraît nécessaire sur la valeur des baux faits depuis le commandement; c'est une considération que nous soumettons aux magistrats qui seront appelés à prononcer sur les demandes en nullité de ces baux.

Le débiteur n'est dessaisi de l'administration de ses biens, qu'à dater de la transcription. Jusque-là il touche, il perçoit, il recueille. Avant la transcription, il peut se trouver dans la nécessité de faire des baux, comme actes de bonne administration. Après la transcription, au contraire, et si les créanciers ont usé de la faculté que leur laisse l'art. 681, il nous paraît incontestable que les baux consentis par le saisi seraient radicalement nuls, parce que les prétendus locataires ou fermiers ne pourraient pas alléguer leur bonne foi.

2283. *Que faut-il entendre par* bail ayant date certaine?

Ce n'est pas seulement, dit M. THOMINE DESMAZURES, t. 2, p. 228, l'enregistrement ou la mort d'un des signataires qui peuvent rendre certaine la date du bail. L'entrée en jouissance du fermier avant le commandement ne serait-elle pas une preuve suffisante que le bail, soit écrit, soit verbal, était antérieur?

(1) MM. PAIGNON, t. 1, p. 93, n° 37, et ROGRON, p. 842, le reconnaissent, et on le jugeait ainsi sous l'ancienne loi; Lyon, 28 déc. 1837 (*J. Av.*, t. 55, p. 593).

(*V.* les art. 1715 et 1716, C. civ.) S'il y a fraude, les créanciers n'en auront pas moins leur ressource dans l'art. 1167, C. civ.

M. ROGRON, p. 812, est d'un avis contraire. Il soutient que les baux peuvent être annulés, par cela seul qu'ils n'ont pas date certaine avant la saisie et qu'ils peuvent léser les créanciers.

En effet, les mots *date certaine* n'ont pas dans l'art. 684, C. proc., une autre signification que dans l'art. 1328, C. civ.

L'entrée en jouissance du fermier avant le commandement ne donnera pas à son bail une date certaine, seulement il pourra demander à jouir pendant le temps que règle l'usage des lieux.

2284. † *Quelles mesures les créanciers peuvent-ils provoquer quand le bail est annulé?*

V. *Quest.* 2271. CARR.

2285. *Quels sont, pour* l'adjudicataire, *les droits qui résultent de l'art.* 684?

De la discussion aux deux Chambres, qu'on peut lire *suprà*, p. 160, il semblerait résulter que c'est à tort que la loi nouvelle a maintenu ce mot *adjudicataire*, qui se trouvait aussi dans la loi ancienne. M. Laplagne-Barris faisait observer que c'était au moins une *rédondance* et une répétition de l'art. 1743, C. civ.

M. Persil, dans son rapport (*suprà*, p. 95), a été beaucoup plus loin, car il a dit : que, *sous le prétexte d'accorder un droit à l'adjudicataire, on l'astreignait à un procès auquel il ne devait pas avoir besoin de recourir.* (1 et 2.)

D'aussi graves autorités en faveur d'une interprétation, qui ne nous paraissait pas exacte, nous imposaient le devoir d'examiner avec un soin tout particulier, et la discussion et les divers articles de loi cités dans les deux Chambres.

Voici comment nous justifions l'insertion du mot *adjudicataire*, et quels nous paraissent devoir être les droits de cet adjudicataire.

Jusqu'à l'adjudication, il n'y a pas d'adjudicataire. Par rapport à l'adjudicataire, la demande en nullité de bail n'est pas un véritable incident de saisie immobilière.

Lorsque l'adjudication est consommée, si l'adjudicataire se trouve entravé dans sa jouissance par un bail, il faut examiner la date de ce bail, pour pouvoir apprécier la nature de ses droits.

Si, au moment de l'adjudication, le bail n'a pas de date certaine, les art. 1743 et 1750, C. civ., qui forment la loi commune, lui permettent d'expulser le fermier ou locataire sans indemnité. L'explication de ces articles serait le développement de principes de droit civil qui ne rentrent pas dans notre matière.

Si, au contraire, on présente à l'adjudicataire un bail ayant date certaine, mais que ce bail n'ait acquis le caractère de *bail ayant date certaine*, que depuis le commandement, la loi commune devient insuffisante. Elle est même contraire à l'adjudicataire, qui est tenu, d'après le Code civil, de respecter les baux de cette nature existant au moment de la vente. En effet, de quoi se plaindrait l'acquéreur? Il a acheté, sans doute, en parfaite connaissance de cause; il est censé bien connaître un bail qui avait légalement date certaine;

(1) M. PAIGNON, t. 1, p. 94, n° 38, a critiqué l'article 684 en transcrivant les paroles mêmes du rapport de M. Persil.

(2) Nous ferons remarquer que l'article de la commission de la Chambre des Pairs qui retranchait le mot *adjudicataire*, a été mis aux voix et adopté; et que néanmoins ce mot s'est retrouvé dans le projet soumis une seconde fois à la Chambre des Députés, et a passé dans la loi. (*Suprà*, p. 154, *Moniteur* du 17 mars 1841, p. 658.)

mais il peut alors s'armer de la disposition de la loi spéciale, et demander aux tribunaux l'annulation d'un bail qui n'avait pas date certaine avant le commandement.

Il était donc utile et même nécessaire, car fort souvent les créanciers, peu désireux de joindre les chances d'un procès aux risques que courent leurs créances, n'attaqueront aucuns des baux faits par les débiteurs saisis, d'accorder à l'adjudicataire le droit de demander l'annulation des baux qui n'avaient pas date certaine avant le commandement.

Si l'art. 684 n'eût pas consacré ce droit, il ne lui eût pas été possible de faire annuler les baux, sur le motif que le débiteur saisi n'avait pas qualité pour en consentir, puisque le débiteur n'est dessaisi de sa jouissance qu'à dater de la transcription.

2286. † *De quel adjudicataire l'art. 684 entend-il parler ?*

L'art. 711 du projet de Code était conçu dans les mêmes termes que l'art. 691 (681, 685), et ces termes, disait la Cour d'Agen, dans ses observations, supposaient qu'il y aurait un adjudicataire des fruits. Sans doute cette Cour faisait naître cette supposition de ce que la disposition se trouvait placée dans le projet, ainsi qu'elle l est dans le Code, avant celles qui traitent de l'adjudication de l'immeuble même. Mais nous remarquerons qu'il est libre aux créanciers de laisser subsister ou de faire annuler le bail qui n'a pas de date certaine, sauf à saisir et arrêter les fermages, conformément à la seconde disposition de l'art. 691 (681, 685); il peut donc arriver qu'au moment de l'adjudication le bail subsiste ; et c'est pour ce cas que l'adjudicataire a le droit d'en demander l'annulation. Il ne s'agit, par conséquent, que de l'acquéreur de l'immeuble même, et c'est aussi ce que tous les commentateurs ont pensé. (*V.*, entre autres, *Prat.*, t. 4, p. 317, aux notes, et l'art. 1743, C. civ.)

Mais il est à remarquer que si le bail est désavantageux, il est de l'intérêt des créanciers d'en faire prononcer la nullité le plus promptement possible, au lieu d'exposer l'adjudicataire à avoir, avec le preneur, un procès qui pourrait empêcher les enchérisseurs de porter le prix de l'immeuble à sa valeur réelle. (*V.* Pigeau, t. 2, p. 213, et Demiau-Crouzilhac, p. 451).

Il n'y a que les créanciers hypothécaires qui peuvent demander la nullité du bail, et non les créanciers chirographaires, qui ne sont point parties dans la saisie. Carr.

Cette question était plutôt le résultat d'un scrupule que d'un doute ; aussi partageons-nous complétement le sentiment de M. Carré.

Art. 685. Les loyers et fermages seront immobilisés à partir de la transcription de la saisie, pour être distribués avec le prix de l'immeuble par ordre d'hypothèque. Un simple acte d'opposition à la requête du poursuivant ou de tout autre créancier vaudra saisie-arrêt entre les mains des fermiers et locataires, qui ne pourront se libérer qu'en exécution de mandements de collocation, ou par le versement de loyers ou fermages à la caisse des consignations; ce versement aura lieu à leur réquisition, ou sur la simple sommation des créanciers. A défaut d'opposition, les paiements faits au débiteur seront valables, et celui ci sera comptable, comme séquestre judiciaire, des sommes qu'il aura reçues.

Cod. proc. civ., t. anc., art. 691. — Loi act., art. 681 à 684. — Tarif de 1841, art. 3, § 6, art. 7, 12 et 1.., *suprà*, p. 382, 384, 386 et 388. — Conf., *suprà*, p. 162. — R. P., *suprà*, p. 18. — R. D., *suprà*, p. .. — D. D., *suprà*, 1.3. — R. Pasc., p. 43. — R. Par., p. 14 et 11. — R. c. c. c., p. 29.
Questions traitées : Les loyers et fermages saisis-arrêtés ne sont-ils immobilisés que pour la portion du terme qui a couru depuis la dénonciation ? Q. 2287. — Comment doit-on entendre ces mots par *ordre d'hypothèque* ? Q. 2288. — Quelle sera la forme du simple acte d'opposition dont parle l'art. 685 ? Q. 2289. — Quel est l'effet de la faillite sur les fruits naturels, industriels et civils, lorsqu'elle est déclarée avant la transcription d'une saisie immobilière pratiquée par un créancier hypothécaire ? Q. 2290.

CCCCXCIII *quater.* En 1829 (p. 663), nous avions signalé l'obscurité de l'art. 691 du Code de 1807, et nous avions demandé l'addition que contient la nouvelle loi. A dater de la transcription, les loyers et fermages seront immobilisés. Il était en effet fort peu rationnel que les fruits naturels et industriels fussent immobilisés, et que les fruits civils ne le fussent pas.

Le législateur de 1841 a fort sagement substitué à la procédure en saisie-arrêt une simple opposition qui est exigée surtout dans l'intérêt des tiers, et pour leur faire connaître l'obstacle qui s'oppose à leur libération. MM. Persil et Pascalis ont exposé les motifs de cette innovation. (*Suprà*, p. 18 et 63.)

Ainsi plus de procédure en saisie-arrêt, et par suite deviennent sans objet les deux questions que traitait M. Carré, sous le nº 2317 et 2320. 1º *Si le bail a une date certaine, le saisi percevra-t-il, à son profit, les loyers et les fermages, dans les cas où les créanciers ne les auraient pas saisis-arrêtés?*

Les loyers et fermages sont immobilisés, donc le saisi n'a plus rien à percevoir à son profit, à dater de la transcription. (*V.* notre *Quest.* 2276.)

2º *Les loyers ou fermages échus après la dénonciation ne sont-ils immobilisés qu'autant qu'un créancier hypothécaire les a frappés de saisie-arrêt?*

La loi répond à cette question.

Dans le sein de la commission de la Cour de cassation (R. c. c. c., p. 30), on avait agité la question de savoir si le poursuivant serait *tenu* de signifier le simple acte aux locataires ou fermiers; mais la proposition ne fut pas adoptée, par cette considération que *le poursuivant avait déjà une assez grande somme de responsabilité.*

La même commission (p. 31) exigeait dans certains cas une déclaration affirmative du locataire ou fermier saisi; mais cette procédure a paru inutile au législateur, et nous en approuvons le retranchement.

2287. † *Les loyers et fermages saisis-arrêtés ne sont-ils immobilisés que pour la portion du terme qui a couru depuis la dénonciation?*

Si les fruits sont naturels ou industriels, on les regarde comme entièrement échus depuis la dénonciation, et par conséquent comme immobiliers, s'ils ont été coupés depuis, *quoiqu'ils eussent pris croissance auparavant*, et même qu'ils fussent à la veille d'être cueillis. Ainsi on ne peut, pour le temps qui a précédé la coupe, les considérer comme meubles. (Arg. des art. 520 et 585 du Code civil.)

Mais il en est autrement des fruits civils; comme le prix des fermages ou loyers, ils sont réputés s'acquérir jour par jour (*V.* Cod. civ., art. 586) : ils ne sont donc immobilisés qu'au prorata de ce qui est échu depuis la dénonciation. (*V.* Pigeau, t. 2, p. 215.) Il est évident que c'est sous cette distinction que l'on doit entendre la disposition de l'art. 691 (681), en ce qu'il porte qu'en cas de saisie-arrêt, il en sera des *loyers ou fermages* échus depuis la dénonciation comme des fruits mentionnés en l'art. 689 (682 et 685). Ainsi, le montant des loyers ou fermages antérieurs à cette époque doit être distribué par contribution, et il importe conséquemment aux créanciers chirographaires de former leur opposition, s'ils veulent prendre part à cette distribution. Carr.

Telle est aussi notre opinion. (V. *suprà* notre *Quest.* 2269, et M. ROGRON, p. 815, *in fine.*)

2288. *Comment doit-on entendre ces mots par* ORDRE D'HYPOTHÈQUE?

Le projet de 1829 portait, art. 56, que les fruits seraient distribués *par ordre d'hypothèque.*

La Cour de Rennes demanda qu'on ajoutât, *de privilége.*

Dans son travail de 1838, p. 43, note 2, M. PASCALIS accueillit cette observation et fit remarquer que *l'addition proposée réparait une omission qui existait dans le texte, mais qui n'était pas dans l'intention, soit du Code de procédure, soit du projet.*

Le projet envoyé aux Cours et tribunaux en 1838, porta en conséquence ces deux expressions : *privilége* et *hypothèque.*

Aucune Cour n'éleva de réclamation contre la nouvelle rédaction, et cependant les projets soumis aux Chambres, en 1839 et en 1841, ne continrent que le mot *hypothèque.*

A la Chambre des Députés, voici textuellement l'incident qui eut lieu à ce sujet :

« M. LAMBERT. Je vois dans l'article que les loyers et fermages seront im-
« mobilisés à partir de la transcription de la saisie pour être distribués avec le
« prix de l'immeuble par ordre d'hypothèque; mais par ordre d'hypothèque ne
« comprend pas les priviléges.... (*Réclamation.*)

« M. LE GARDE DES SCEAUX. C'est la règle.

« M. LAMBERT. Je croyais avoir besoin de provoquer cette explication.

« M. LE MINISTRE DES TRAVAUX PUBLICS. L'ordre des hypothèques est de
« venir après les priviléges. »

On doit donc considérer que, malgré le silence de l'article, les priviléges s'exerceront sur les fruits immobilisés, comme sur le prix de l'immeuble luimême. Ainsi, le vendeur sera colloqué pour son privilége avant tout autre créancier hypothécaire. M. PAIGNON l'entend ainsi, t. 1, p. 89, n° 31.

Cela est juste, mais on ne voit pas pourquoi le mot *privilége* a été retranché, les discussions des Chambres ne sont pas entre les mains de tous ceux qui lisent la loi, qui en demandent ou en font l'application.

2289. *Quelle sera la forme du* SIMPLE ACTE D'OPPOSITION *dont parle l'art.* 685.

La Cour de Nîmes, p. 11 du cahier de ses observations, s'était exprimée en ces termes : « On s'est demandé au sein de la commission de la Cour, si la sai-
« sie immobilière, servant de base à l'*opposition*, il sera nécessaire ou même
« facultatif de donner copie du procès-verbal de saisie immobilière ou de quel-
« qu'un des actes de la procédure? La Cour se borne à appeler l'attention du
« gouvernement sur ce point important;...... un propriétaire exproprié peut
« avoir un nombre infini de petits locataires auxquels des copies seraient signi-
« fiées à grands frais. »

Le gouvernement n'a pas donné suite à cette remarque fort judicieuse. Néanmoins nous pensons qu'il ressort de l'esprit de la loi de 1841 le désir, si souvent exprimé dans le sein des deux Chambres, d'économiser les frais d'une manière trop évidente pour qu'on *dénonce la saisie* aux fermiers et locataires. *Le simple acte d'opposition* doit donc être fort court, l'huissier rédacteur devra se contenter d'énoncer la date de la saisie, sa dénonciation, sa transcription et le motif de l'acte.

Quant aux formalités habituelles aux sommations extrajudiciaires, les huis-

siers devront se conformer aux règles ordinaires. Ils devront veiller à la validité de leur exploit avec d'autant plus de soin que si le fermier ou locataire, après avoir payé entre les mains du saisi insolvable, faisait prononcer la nullité de la saisie, ils seraient exposés à une action en dommages-intérêts de la part des créanciers.

2290. *Quel est l'effet de la faillite sur les fruits naturels, industriels et civils, lorsqu'elle est déclarée avant la transcription d'une saisie immobilière pratiquée par un créancier hypothécaire* (1)?

Sous l'empire du Code de 1807, nous avons traité (*J. Av.*, t. 42, p. 75) la question fort grave de savoir *si les créanciers hypothécaires qui avaient pratiqué une saisie immobilière sur les biens de leur débiteur, pouvaient, nonobstant la faillite postérieure de celui-ci, faire saisir-arrêter les loyers et fermages de l'immeuble saisi et demander qu'ils fussent immobilisés à leur profit.* Nous avons décidé la négative en nous élevant contre la jurisprudence du tribunal civil d'Etampes.

Voici comment nous avons raisonné :

« Sans doute, lorsqu'une saisie est pratiquée sur un individu, le saisissant doit jouir de tous les effets de sa saisie, nonobstant la faillite antérieure de son débiteur. Et c'est en ce sens qu'il a été jugé, avec raison, qu'il pouvait faire procéder à la vente des objets saisis, à l'exclusion des syndics, quoique ceux-ci soient chargés de cette vente par le Code de commerce; ainsi le fait de la faillite survenu postérieurement à une saisie immobilière n'enlève pas au saisissant le droit résultant de cette saisie. Si donc l'immobilisation des fruits de l'immeuble saisi s'effectuait de plein droit, par le fait seul de la saisie, il suffirait que celle-ci eût été pratiquée avant l'ouverture de la faillite, pour que les fruits fussent immobilisés malgré cet événement. C'est là ce qu'a déclaré avec raison le tribunal d'Etampes, en disant que l'état de faillite du saisi aurait pu priver les saisissants des effets de leur saisie. Mais peut-on poser en principe que l'immobilisation des fruits soit un effet nécessaire de la saisie immobilière, lorsque les immeubles sont affermés, en telle sorte qu'elle ait lieu par le fait seul que la saisie a été pratiquée? Assurément non. Il faut de plus une saisie nouvelle et spéciale de ces fruits, une saisie-arrêt. On pourra bien, si l'on veut, ranger cette immobilisation parmi les suites de la saisie immobilière; mais toujours est-il qu'elle n'en est pas le résultat forcé, ou que du moins elle n'est produite qu'autant qu'une saisie-arrêt est faite entre les mains du locataire ou du fermier qui détient l'immeuble saisi. Cela est tellement vrai, que, si le saisi ne tombait pas en faillite, il percevrait lui-même les loyers et les fermages dans le cas où les créanciers ne les auraient pas saisis-arrêtés. La raison en est que la saisie-arrêt est une condition indispensable de l'immobilisation. Or, peu importe que les créanciers aient omis de la remplir, ou bien que la faillite postérieure du débiteur les empêche de le faire. Dans l'un comme dans l'autre cas, elle n'a pas eu lieu, l'immobilisation ne peut donc s'effectuer en leur faveur.

« Ainsi, nous n'irons pas jusqu'à dire, comme le suppose M. Berriat Saint-Prix fils, dans l'esprit de ceux qui partagent notre opinion, que, dans le cas où les immeubles ne seraient pas loués, la dénonciation de la saisie au failli ne produirait pas l'effet d'immobiliser les fruits échus depuis. En effet, c'est de la

(1) Nous disons, *par un créancier hypothécaire*, parce que la nouvelle loi sur les faillites ne reconnaît qu'aux créanciers hypothécaires le droit de poursuivre une expropriation. (V. *suprà*, p. 398.)

saisie même et non de la dénonciation que dérive l'immobilisation, et peu importe que la dénonciation soit faite avant ou après la saisie. Dans l'un, comme dans l'autre cas, ce n'est qu'une formalité qui, selon l'expression de M. Berriat, constate le droit d'immobilisation et ne le crée pas. Mais nous pensons que lorsque les immeubles saisis sont affermés, la saisie immobilière seule ne produit pas l'immobilisation des fruits. Si la loi y eût attaché cet effet direct, elle aurait exigé simplement qu'on la dénonçât au fermier et au saisi. Cette dénonciation eût été suffisante pour *constater* le droit d'immobilisation qui serait dérivé de la saisie immobilière même. Mais telle n'a pas été l'idée du législateur. Il a pensé que, lorsque, par le fait du louage de l'immeuble saisi, les fruits étaient entre les mains d'un autre que le saisi, il fallait une autre saisie que celle de l'immeuble pour les immobiliser, et, en conséquence, il a exigé non pas une simple dénonciation de la saisie immobilière, mais bien une saisie-arrêt faite dans la forme voulue par les art. 557 et suiv., C. proc. Or, cette saisie-arrêt peut-elle être pratiquée après la faillite du saisi? Nous croyons que non, et nous ne nous fondons pas seulement sur la similitude qui peut exister entre l'hypothèque et le droit d'immobilisation que voudrait exercer la masse hypothécaire; cette similitude, sans être contestée, pourrait ne pas être déterminante en faveur de notre opinion, car on pourrait en écarter les effets dans l'hypothèse que nous examinons, en disant, comme l'a fait le tribunal d'Étampes, que l'art. 413, Cod. comm., n'y est point applicable et ne peut être invoqué contre le saisissant. Mais nous nous étayons encore de ce principe que, dès qu'une faillite est ouverte, les syndics seuls peuvent actionner les débiteurs du failli et pratiquer entre leurs mains des saisies-arrêts. Cette faculté ne peut être exercée par aucun créancier individuellement, ni, par la même raison, par la masse hypothécaire, au préjudice de la masse chirographaire. Les droits de l'une et de l'autre sont arrêtés dès l'ouverture de la faillite; et si la première continue d'exercer les priviléges qu'elle avait auparavant, elle ne peut le faire qu'autant qu'elle a rempli, avant la faillite, les conditions constitutives de ces avantages. Ils ne lui sont pas acquis, si elle n'a pas rempli les conditions, et la faillite ne lui permet plus de remplir celles-ci. »

Le 18 avr. 1833 (*J. Av.*, t. 46, p. 317), la Cour de Paris confirma le jugement du tribunal civil d'Étampes, et décida par conséquent que la saisie-arrêt n'était qu'une suite nécessaire de la saisie immobilière.

On a dû remarquer, dans notre discussion, que nous supposions le cas d'immobilisation par la force de la loi, cas dans lequel nous déclarions l'affirmative évidente. Tel est maintenant le texte même du nouvel article. Nous pensons donc que malgré la faillite, les fruits sont immobilisés au profit des créanciers hypothécaires.

Néanmoins un doute résultant des art. 571 et 572, Cod. comm., nous arrête encore; voici dans quel cas : la faillite est déclarée; malgré cette déclaration, les créanciers hypothécaires ont le droit de commencer une poursuite en expropriation jusqu'à l'union. Ce commencement de poursuite en expropriation suffira-t-il pour qu'à dater de la transcription tous les fruits soient immobilisés? Nous croyons devoir adopter l'affirmative, par ce motif que l'immobilisation des fruits est non-seulement une suite, mais une conséquence nécessaire de la saisie immobilière. Dès là que la saisie est permise, elle doit l'être avec toutes ses conséquences.

Nous avons considéré, sous l'art. 673, le commandement prescrit par cet article comme le premier acte de cette voie d'exécution. De ce principe, il doit donc résulter que le commandement d'un créancier hypothécaire avant l'union suffit pour que la poursuite en expropriation soit déclarée commencée.

ART. 686. La partie saisie ne peut, à compter du jour de la transcription de la saisie, aliéner les immeubles saisis, à peine de nullité, et sans qu'il soit besoin de la faire prononcer.

Loi du 11 brum. an VII, art. 8, § 3, 1re part — Cod. civ., art. 1594, 1599. — Cod. proc. civ., t anc., art. 692. — Loi act., art. 687, 688 et 689. — Conf., *suprà*, p. 163. — R. P., *suprà*, p. 19. — R. D., *suprà*, p. 64. — D. D., *suprà*, p. 164. — R. Pasc., p. 44. — R. Par., p. 16 et 13. — R. c. c. c., p. 35.

QUESTIONS TRAITÉES : L'aliénation de l'immeuble n'étant nulle qu'autant qu'elle a lieu après la transcription, s'ensuit-il qu'en aucun cas, on ne puisse critiquer celle qui aurait été faite auparavant ? *Q.* 2291. — L'aliénation de l'immeuble serait-elle nulle, dans le cas même où les poursuites de la saisie ayant été interrompues par une instance en partage et licitation, la propriété commune serait vendue par le saisi et ses copropriétaires? *Q.* 2292. — Les intéressés peuvent-ils poursuivre la saisie sans appeler l'acquéreur de l'immeuble vendu après la transcription ? *Q.* 2293. — Par qui peut être opposée la nullité de la vente faite par le saisi après la transcription ? *Q.* 2294. — La nullité des aliénations faites après la transcription de la saisie, s'étend-elle jusqu'aux hypothèques que la partie saisie consentirait? *Q.* 2295. — Lorsque le saisi a vendu son immeuble avant la transcription, le poursuivant doit-il perdre le montant des dépenses faites jusqu'à cette vente? *Q.* 2296. — Contre qui doivent-être dirigées les actions que des tiers auraient à intenter relativement aux immeubles saisis? *Q.* 2297. — L'aliénation qui aurait eu lieu le même jour que la transcription, mais avant celles ci, serait-elle nulle? *Q.* 2298. — Si des objets réputés immeubles par destination, saisis et vendus avec le fonds, ont été soustraits par le saisi, quelle est l'action qui résultera de cette soustraction en faveur de l'adjudicataire? *Q.* 2299 (1).

CCCCXCIV. La loi nouvelle a reproduit le principe du Code de 1807; seulement le point de départ n'est plus le même. La prohibition d'aliéner existe à dater du jour de la transcription. L'ancienne loi voulait que ce fût à dater de la dénonciation. Cette différence vient de ce que le législateur de 1841 a ordonné la dénonciation avant la transcription, et comme la transcription peut seule éclairer les tiers sur la véritable position du saisi, il était impossible d'annuler des ventes qui avaient pu être consenties par des tiers dans une ignorance complète de la saisie. M. PAIGNON, t. 1, p. 100, nº 45, trouve cette inno-

---

(1) **JURISPRUDENCE.**

Nous pensons que :

1° L'aliénation de l'immeuble faite depuis la dénonciation de la saisie est nulle, sans qu'il soit besoin de la prononcer, cette dénonciation mettant le saisi dans un tel état d'interdiction, par rapport à l'immeuble, qu'il ne peut plus en disposer au préjudice du saisissant.

Vainement qualifierait-on de *délaissement* une cession faite par le saisi à celui qui lui aurait vendu l'immeuble. Le saisi ne peut pas plus *délaisser* que transmettre ce qui n'est plus à sa disposition. Un tel changement de mains a tous les caractères de l'aliénation prohibée par la loi; car celui qui DÉLAISSE, *aliène*, comme celui qui vend, et il n'y a aucune raison plausible d'écarter, en ce cas, l'application de l'art. 692 (686), par le motif que c'est un vendeur qui est rentré dans la propriété de la chose, comme s'il ne l'avait pas vendue. (Rennes, 12 mars 1818; *J. Av.*, t. 20, p. 518.)

2° Lorsqu'après l'annulation de la saisie prononcée entre le saisissant, le saisi et un seul créancier intervenant, le débiteur a aliéné l'immeuble saisi par vente volontaire qui a été suivie d'une surenchère, les créanciers inscrits peuvent, nonobstant leur production à l'ordre ouvert à la suite de cette surenchère, demander que les loyers échus, depuis la dénonciation de la saisie au saisi soient immobilisés et compris dans l'ordre. — Il ne résulte de leur production à l'ordre aucun acquiescement qui les rende non recevables dans cette prétention; Paris, 17 déc. 1823 (*J. Av.*, t. 25, p. 402).

Il en serait autrement, si l'ordre était clos. (*V.* notre *Quest.* 2294.)

3° La nullité de la vente faite par le saisi, postérieurement à la dénonciation de la saisie, doit surtout être prononcée en Cour d'appel lorsque le saisi ne rapporte pas la ratification formelle des créanciers inscrits et la mainlevée de leurs inscriptions, quoique le jugement de première instance ait ordonné un sursis à cet effet; Lyon 16 janv. 1819 (*J. Av.*, t. 20, p. 527);

4° Lorsqu'après l'introduction d'une demande en dépossession, l'immeuble, objet du litige vient à être saisi, le saisi ne reste pas moins capable de défendre à l'action en dépossession; Cass., 3 fév. 1836. (*J. Av.*, t. 50, p. 310; DEVILL. 1838. 1.661).

vation dangereuse et pense que c'est donner au débiteur saisi une arme dont il mésusera, parce qu'il s'empressera de vendre dans les quinze jours qui courront depuis la dénonciation jusqu'à la transcription.

Nous ne partageons pas les craintes de cet auteur; c'est un délai de plus pour le débiteur averti déjà par le commandement qui lui a été fait et nous ne croyons pas en adoptant cette opinion, céder *aux exigences d'une philosophie étroite.*

Quant aux frais déjà faits dont il se préoccupe, voy. notre *Quest.* 2296.

Nous devons néanmoins reconnaître que M. Paignon n'a fait que reproduire le sentiment de M. Gaillard de Kerbertin (*suprà*, p. 161), dont l'amendement, à la vérité, ne fut appuyé par aucun membre de la Chambre.

2291. † *L'aliénation de l'immeuble n'étant nulle qu'autant qu'elle a lieu après la transcription, s'ensuit-il qu'en aucun cas on ne puisse critiquer celle qui aurait été faite auparavant?*

On compte quatre cas dans lesquels les créanciers peuvent attaquer l'aliénation faite avant la dénonciation : 1°, si elle est faite en fraude de leurs droits (*V.* Code civ., art. 1167); 2°, si elle est faite à titre gratuit, dans les dix jours qui précèdent l'ouverture de la faillite (*V.* Code de comm., art. 444); 3°, si elle est faite à titre onéreux et paraît aux juges porter les caractères de fraude; 4°, si elle est faite depuis l'ouverture de la faillite, puisque dès lors le failli est dessaisi de l'administration de tous ses biens. (Art. 442.)

Hors ces quatre cas, les créanciers ne peuvent attaquer l'aliénation faite avant la dénonciation, sauf aux créanciers hypothécaires à poursuivre leurs droits contre l'acquéreur, ainsi qu'il est dit aux chap. 6, 7 et 8 du titre XVIII, liv. III, du Code civ., et aux art. 832 et suiv. du Code de procédure. Carr.

Cette opinion de M. Carré est aussi, et avec raison, celle MM. Favard de Langlade, t. 5, p. 54, n° 3; Thomine Desmazures, t. 2, p. 231 et Persil fils, *Comm.*, p. 134, n° 145.

L'appréciation des cas de fraude doit appartenir et appartient aux magistrats, cependant ce n'est pas légèrement qu'ils consentiront à annuler une vente immobilière faite par un propriétaire, maître de ses droits.

Il est bien évident, comme l'ont jugé les Cours de Montpellier, 18 fév. 1811 (*J. Av.*, t. 20, p. 300), et Colmar, le 26 juill. 1831 (*J. Av.*, t. 46, p. 242) que la saisie immobilière doit être annulée, si le débiteur excipe d'un acte authentique de vente antérieur à l'hypothèque du saisissant et si cet acte n'est point argué de nullité.

2292. † *L'aliénation de l'immeuble serait-elle nulle, dans le cas même où les poursuites de la saisie ayant été interrompues par une instance en partage et licitation, la propriété commune serait vendue par le saisi et ses copropriétaires?*

Oui, d'après un arrêt de la Cour de Lyon du 28 déc. 1810. (*S.* 15.154, et *J. Av.*, t. 20, p. 293.) La raison que l'on peut donner de cette décision, c'est que la question, comme le dit M. Coffinières, se réduit à savoir si l'effet de la saisie subsiste toujours à l'égard du débiteur, malgré la demande en distraction ou la poursuite en licitation, formée par un tiers, propriétaire d'une partie de l'immeuble. Or, l'affirmative paraît une conséquence nécessaire de ce que le poursuivant conserve tous ses droits, soit sur la portion appartenant au saisi, si la demande en distraction produit son effet, soit sur le prix qui représente cette portion, dans le cas où la vente par licitation est effectuée. Il n'y aurait

en effet aucune raison, les droits du saisissant restant toujours les mêmes sur l'immeuble, pour que le saisi fût dégagé des obligations corrélatives. Carr.

Dans l'espèce jugée par la Cour de Lyon, le débiteur saisi, malgré le jugement qui ordonnait la licitation, avait vendu de gré à gré, avec ses copropriétaires, l'immeuble entier. Il y avait là une évidente violation de la loi.

Du reste nous partageons l'opinion de M. Carré. Le poursuivant doit être présent à la poursuite en licitation, pour qu'il puisse veiller à la conservation de tous ses droits; c'est aussi l'avis de MM. Lachaize, t. 1, p. 298, n° 266, et Persil fils, *Comm.*, p. 135, n° 147, et la décision de la Cour de cassation, sous la date du 11 nov. 1840 (*J. Av.*, t. 60, p. 115, et *J. P.*, t. 1er de 1841, p. 114).

C'est avec raison que la Cour de Bordeaux a jugé, le 23 juin 1829 (*J. Av.*, t. 37, p. 173), qu'un tribunal peut, sans violer l'art. 686, ordonner un sursis pour conduire à fin une demande en licitation. *Voy.* nos principes sur les cas d'indivision des immeubles, *Quest.* 2198, § 3, p. 409; car la question examinée par M. Carré, ne peut être utile à décider qu'autant que la nullité de la saisie n'aura pas été demandée et prononcée; dans tous les cas, nous pensons, avec l'arrêt du 11 nov. 1840, que la saisie devra valoir comme opposition au partage.

2293. † *Les intéressés peuvent-ils poursuivre la saisie sans appeler l'acquéreur de l'immeuble vendu après la transcription?*

La nullité de l'aliénation faite après la dénonciation, étant tellement absolue que ceux qui ont intérêt à s'en prévaloir n'ont pas même besoin de la faire prononcer, M. Tarrible, p. 657, en conclut avec raison que les créanciers saisissants peuvent continuer la procédure et passer à l'adjudication définitive sans appeler l'acquéreur, et que cette adjudication a son effet comme si l'aliénation n'eût pas été faite, et que l'immeuble eût continué de rester dans les mains du débiteur saisi. Carr.

Cela nous paraît évident.

2294. *Par qui peut être opposée la nullité de la vente faite par le saisi après la transcription?*

Pour résoudre cette question, il faut se pénétrer des motifs du législateur. Il a voulu que la saisie immobilière fût une mainmise sur les immeubles d'un débiteur, en faveur de ses créanciers hypothécaires; dans un seul cas, il s'est préoccupé de la position d'un créancier chirographaire, c'est lorsque ce créancier sera le poursuivant. Pour faire cesser la poursuite et ses effets, le débiteur devra consigner somme suffisante pour le désintéresser.

Ce n'est pas l'immeuble qui est le gage des créanciers chirographaires, c'est le prix de cet immeuble, lorsqu'il n'y a pas de privilége ou d'hypothèque. Comment pourraient-ils donc se plaindre de ce qu'un immeuble de leur débiteur aurait été vendu par lui?

Mais, dit-on, si la vente est faite moyennant un prix qui est payé comptant, ils sont donc privés d'un gage que leur offrait la position de leur débiteur.

Cela est vrai, tout aussi bien pour les meubles que pour les immeubles. Et cependant il est incontestable que les meubles d'un débiteur sont le gage de tous ses créanciers.

Quand, en pareille occurrence on emploie le mot *gage*, on veut dire le gage éventuel, en tant que les créanciers auront, par des saisies-exécutions, ou des saisies-arrêts, mis les meubles de leur débiteur sous la main de la justice.

Nous pensons donc que la nullité de la vente faite par le saisi, même après la transcription, n'est que relative, qu'elle ne peut être demandée que par les

parties intéressées, c'est-à-dire par le poursuivant, ou par les créanciers inscrits.

C'est ce que la Cour de cassation a jugé, le 5 déc. 1827 (*J. Av.*, t. 35, p. 81), et 9 déc. 1833 (*J. Av.*, t. 51, p. 433), contrairement, il est vrai, à deux arrêts, l'un de la Cour d'Angers, 2 déc. 1818, l'autre de la Cour de Lyon, 16 janv. 1819 (*J. Av.*, t. 20, p. 527), qui accordaient à l'acquéreur lui-même le droit de demander la nullité de son acquisition. M. LACHAIZE, t. 1, p. 296, n° 261, approuve la doctrine de ces arrêts, pour le cas au moins où le montant de la vente ne suffit pas pour le mettre en mesure de remplir les conditions de l'art. 687 : comment, dit cet auteur, forcerait-on l'acquéreur à exécuter un contrat qui n'a par lui-même aucune consistance, et qui tombe sur la simple réclamation du moindre créancier inscrit?

Nous pensons, au contraire, que jusqu'au moment où cette réclamation est élevée, l'acquéreur qui a acheté dans de telles circonstances, n'a pas à se plaindre, sauf le cas de fraude où le vendeur lui aurait caché artificieusement sa position. Il ne peut donc demander la nullité, ni contre le saisi avec lequel il a contracté, ni contre les créanciers inscrits qui voudraient exécuter le contrat.

C'est au reste l'opinion de MM. THOMINE DESMAZURES, t. 2, p. 229; PERSIL fils, *Comm.*, p. 136 et suiv., nos 149, 150, et ROGRON, sur l'art. 687, p. 849. M. Lachaize décide avec ces auteurs que la nullité n'est jamais opposable ni par le saisi, ni par les créanciers chirographaires; ce dernier point a été jugé *in terminis* par la Cour de Rouen, le 27 avril 1820 (*J. Av.*, t. 20, p. 557). (1)

Aussi nous ne considérons pas comme une obligation pour les héritiers de déclarer à la régie de l'enregistrement le montant de la valeur de l'immeuble vendu, et nous partageons l'opinion de M. PIGEAU, *Comm.*, t. 2, p. 313, qui critique une décision du ministre des finances du 7 juin 1808 (*J. Av.*, t. 20, p. 151).

2295. † *La nullité des aliénations faites après la transcription de la saisie s'étend-elle jusqu'aux hypothèques que la partie saisie consentirait ?*

En d'autres termes, *le mot* ALIÉNER *est-il employé dans l'art.* 692 (686), *en un sens si étendu qu'il suppose la prohibition de consentir des hypothèques nouvelles?*

« Le mot *aliéner*, dit M. DELAPORTE, t. 2, p. 299, est pris ici dans sa signifition propre, c'est-à-dire qu'il n'exprime que le transport de la propriété. » Ainsi, d'après cet auteur, rien n'empêche que le saisi ne puisse établir de nouvelles hypothèques.

Nous convenons que ces nouvelles hypothèques importent peu aux créanciers inscrits, puisqu'ils seront toujours payés de préférence sur le prix de l'adjudication. (*V.* PIGEAU, t. 2, p. 219.)

Mais si la partie saisie a des créanciers chirographaires, ceux-ci ne seront-ils pas du moins fondés à critiquer et à faire rejeter ces nouvelles hypothèques, si elles tendaient à les frustrer de la distribution par contribution de ce qui resterait du prix de l'adjudication, après le paiement des créanciers antérieurs en hypothèques?

On pourrait dire, pour la négative, ce que M. Tarrible dit à l'occasion d'une autre question (V. *Nouv. Répert.*, p. 658), savoir : que la saisie n'ayant été

(1) La Cour de Grenoble a jugé, avec raison, les 27 juin 1817, et 3 avril 1821 (*J. Av.*, t. 20, p. 407), que les créanciers inscrits peuvent arguer la vente de nullité, quoiqu'ils n'aient reçu aucune notification. C'est un droit inhérent à leur qualité. Mais nous dirons avec la même Cour, arrêt du 3 avril, que la nullité est couverte, quand l'acquéreur a notifié sa vente aux créanciers, qu'aucune surenchère n'a été faite et qu'un ordre a eu lieu pour la distribution du prix.

faite ni par les créanciers chirographaires ni pour eux, elle ne peut ni améliorer ni empirer leur condition ; que, par conséquent, ils n'ont pas plus le droit de se plaindre d'une constitution d'hypothèques, après la dénonciation de la saisie, qu'ils n'ont celui de critiquer, s'ils n'allèguent pas des faits de dol ou de fraude, celle qui aurait été consentie avant que cette saisie ait eu lieu.

Quoi qu'il en soit, nous pensons que le saisi ne peut consentir hypothèque après la dénonciation de la saisie, et nous nous fondons sur ce que l'art. 2124 du Code civ. assimile entièrement l'hypothèque conventionnelle à la vente volontaire. D'après cet article, celui qui ne peut vendre ses immeubles ne peut les hypothéquer par convention. C'est dans ce sens qu'on doit prendre, selon nous, le mot *aliéner*, employé dans l'art. 692 (686), Code de proc.; autrement, il dépendrait d'un débiteur de mauvaise foi, qui verrait ses immeubles saisis, de frauder et de frustrer la plupart de ses créanciers chirographaires par des hypothèques consenties depuis la dénonciation de la saisie, ce qui serait contraire à la justice et à l'esprit des art. 2124 et 2116 du Code civil. CARR.

Nous sommes convaincu que si l'opinion de notre savant maître avait été mise sous les yeux de la Chambre des Députés, quand elle s'est livrée à la discussion de la question qu'on vient de lire, cette Chambre aurait pensé que le silence ou le rejet d'un amendement ne suffisait pas pour trancher la difficulté. (*V.* cette discussion *suprà*, p. 165 et suiv.)

C'est avec grande raison qu'à la suite du rejet de son propre amendement, M. Lherbette demandait l'addition du mot *aliéner* en s'exprimant ainsi : « Je « fais observer qu'en fait de loi, il n'y a d'entendu que ce qui est voté positive- « ment. Les votes de rejet de la part d'une Chambre, quand le pouvoir législa- « tif est fractionné en plusieurs branches, n'empêchent pas que l'interprétation « de la loi n'ait lieu que d'après son texte. »

Toutefois, puisqu'il est maintenant admis que la loi doit s'expliquer autant par ce qui a été dit dans les discussions, que par ce qui a été écrit dans le texte, il serait difficile de ne pas décider que la loi permet l'hypothèque. M. le président de la Chambre des Députés l'a, pour ainsi dire, déclaré officiellement. (*V. suprà*, p. 171.)

Au fond, abstraction faite des débats de la Chambre, nous pensons que la prohibition d'aliéner doit être restreinte à ce qu'on entend vulgairement par une aliénation, et ne doit pas s'étendre aux hypothèques. Il est de la nature d'une prohibition d'être circonscrite dans ses termes; c'est ainsi que la jurisprudence a décidé que la faculté donnée par le contrat de mariage au mari d'aliéner l'immeuble dotal, avec le consentement de sa femme, ne comprend pas le droit d'hypothéquer cet immeuble.

Aussi déjà, sous l'ancienne législation, la question était-elle résolue contrairement à l'opinion de M. Carré par MM. FAVARD DE LANGLADE, t. 5, p. 54, n° 1 ; LACHAIZE, t. 1, p. 292, n° 262 et avec quelque hésitation par M. THOMINE DESMAZURES, t. 2, p. 229.

A plus forte raison, l'est-elle de la même manière, depuis la nouvelle loi par MM. PAIGNON, t. 1, p. 98, n° 43 ; PERSIL fils, *Comm.*, p. 131 ; ROGRON, p. 848, et DEVILL. sur l'art. 686 (1841.2.376).

2296. ***Lorsque le saisi a vendu son immeuble avant la transcription, le poursuivant doit-il perdre le montant des dépenses faites jusqu'à cette vente?***

M. PAIGNON, t. 1, p. 101, semble adopter l'affirmative lorsqu'il dit : « Le re- « mède à ceci se trouvera dans l'activité de l'avoué chargé de faire transcrire. Il « devra hâter l'accomplissement de cette formalité, *on évitera ainsi de faire re- « tomber sur le saisissant des frais en pure perte.* »

Nous ne partageons pas cette opinion, qui nous paraît souverainement injuste.

Les frais que fait un créancier pour obtenir le paiement de ce qui lui est dû, forment un accessoire obligé de sa créance; ils viennent en augmenter le montant, surtout lorsque les frais ont pour but de mettre sous la main de la justice, dans l'intérêt de tous, les immeubles du débiteur.

Les frais d'un commandement, d'un procès-verbal de saisie et d'une dénonciation au saisi peuvent être fort considérables, peuvent être plus élevés que la créance même du poursuivant, et une vente volontaire faite la veille de la transcription le dépouillerait de son privilége pour les frais déjà faits! Cela ne peut pas être, et rien, dans aucune loi, ne permet d'adopter une aussi rigoureuse déduction de la faculté laissée au débiteur de vendre son immeuble saisi.

Après la vente, le créancier poursuivant fera sommation à l'acquéreur d'avoir à payer ou à délaisser; et, faute de paiement, il établira sur le bien une nouvelle saisie; quand viendra l'ordre, il demandera et devra obtenir collocation pour tous les frais qu'il aura été obligé de faire.

Que lui opposera-t-on? Que les premiers frais sont devenus inutiles? Est-ce sa faute? Non, il usait d'une voie légale. Un tiers est venu prendre la place du débiteur, il a dû recommencer une poursuite contre ce tiers, mais le but, dans les deux instances a été le même, *le paiement de la créance.*

Une seule position nous paraîtrait peut-être plus délicate, ce serait celle d'un simple créancier chirographaire poursuivant une saisie immobilière. La vente faite avant la transcription peut le priver non-seulement du droit de continuer la poursuite, mais encore de toute espèce de recours, si cette vente a été faite moyennant un paiement comptant.

D'abord, il est fort rare que des créances constituées par acte authentique ne confèrent pas d'hypothèque; puis le créancier chirographaire est malheureusement fort souvent exposé à faire des frais inutiles qui grossissent le montant de sa créance : par exemple, si le débiteur n'a pas de meubles, ce qui donne lieu à un procès-verbal de carence; si les perquisitions pour exercer la contrainte par corps n'amènent aucun résultat; s'il est prouvé qu'une saisie-arrêt a été faite sur un individu qui ne devait rien au débiteur, etc., etc.

Lorsqu'un créancier chirographaire fait jeter une saisie sur les immeubles de son débiteur, il sait à quoi il s'expose, puisque la loi accorde à ce débiteur la faculté de vendre jusqu'à la transcription.

A raison de cette position toute spéciale, aurait-il donc fallu insérer dans la loi qu'un simple commandement dépouillerait immédiatement le saisi? C'eût été, pour un cas particulier et exceptionnel, établir une règle générale par trop sévère.

2297. *Contre qui doivent être dirigées les actions que des tiers auraient à intenter relativement aux immeubles saisis?*

Quoique le saisi ne puisse disposer de l'immeuble, à cause de l'incapacité que prononce contre lui l'art. 686, il n'en demeure pas moins seul propriétaire (1); et c'est à lui, par conséquent, que doivent s'adresser les actions des tiers, telles que seraient la demande en révocation formée par le vendeur ou le donateur de l'immeuble, la réclamation d'une servitude, etc.; et les jugements qui interviendraient avec lui sur ces instances, ne pourraient être frappés de

(1) Cette incapacité n'est même que relative, puisqu'elle est couverte dans le cas prévu par l'art. 687.

tierce opposition par le saisissant; car le saisi l'y aurait valablement représenté.
C'est aussi l'avis de M. PERSIL fils, *Comm.*, p. 131, n° 144.

2298. *L'aliénation qui aurait eu lieu le même jour que la transcription, mais avant celle-ci, serait-elle nulle.*

S'appuyant sur le sens judaïque de ces termes de la loi, *à compter du* JOUR *de la transcription,* M. PERSIL fils, *Comm.*, p. 135, n° 146, résout affirmativement cette question, et il invoque un arrêt de la Cour de Limoges du 29 mai 1831, qui l'aurait ainsi jugé, sous l'ancienne législation. M. ROGRON, p. 847, adopte aussi cette opinion, en se fondant sur le même arrêt. Mais nous ne croyons pas que tel soit l'esprit de notre article. Il paraît évident qu'on a entendu faire produire l'incapacité au fait même de la transcription, en sorte que cette incapacité ne peut exister avant que la transcription ait eu lieu. La venteconsentie par le saisi sera donc valable, si elle l'a été un moment avant la transcription, quelque court que soit l'intervalle.

Sans doute il incombera au saisi de prouver le fait de l'antériorité de son contrat, sans quoi sa bonne foi pourra être aisément suspectée. Mais s'il fait cette preuve, il devra échapper à l'application de l'art. 686. Et, d'ailleurs, l'acquéreur est présumé de bonne foi, tant que la transcription n'a pas été faite, puisque c'est le seul acte qui puisse l'éclairer sur la véritable position de son vendeur.

2299. † *Si les objets, réputés immeubles par destination, saisis et vendus avec le fonds, ont été soustraits par le saisi, quelle est l'action qui résultera de cette soustraction en faveur de l'adjudicataire?*

Nousavons déjà dit, sur la *Quest.* 2279, que l'adjudicataire n'aura pas d'action contre le saisissant, attendu que celui-ci ne fait que solliciter de la justice l'exécution de son contrat, et que c'est celle-ci qui vend au nom du saisi : ce ne sera donc point au saisissant que l'adjudicataire pourra s'adresser pour obtenir, soit la délivrance des objets vendus, soit le paiement d'une indemnité; il ne peut donc résulter de la soustraction de ces objets qu'une action en rescision de la vente ou en réduction du prix, proportionnellement au déficit qu'il éprouverait. (*V.* l'arrêt de la Cour de Bruxelles, déjà cité sur la *Quest.* 2279, et nos questions sur l'art. 731 (717).) CARR.

Mais il y aura aussi, contre le saisi, auteur de la soustraction et de l'indue vente, l'action en dommages-intérêts et la voie criminelle ouvertes par l'article 683.

ART. 687. Néanmoins l'aliénation ainsi faite *aura son exécution* (1) si, avant le jour fixé pour l'adjudication, l'acquéreur consigne somme suffisante pour acquitter en principal, intérêts et frais, ce qui est dû aux créanciers inscrits, ainsi qu'au saisissant, et s'il leur signifie l'acte de consignation.

ART. 688. Si les deniers ainsi déposés ont été empruntés, les prêteurs n'auront d'hypothèques que postérieurement aux créanciers inscrits lors de l'aliénation.

---

(1) *Aura son exécution*, c'est-à-dire sera considérée comme parfaite du jour même de la vente; les termes de la loi l'indiquent, et cette interprétation est du reste conforme à l'art. 1179 du Code civil.

Art. 689. A défaut de consignation avant l'adjudication, il ne pourra être accordé, sous aucun prétexte, de délai pour l'effectuer.

Cod. civ., art. 1257 et suiv., 1599, 2103, nº 2, 2212. — Cod. proc. civ., t. anc., 693, 694. — Loi act., 686 et 718. — Tarif de 1841, art. 3, § 7, *suprà*, p. 382. — Conf., *suprà*, p. 171. — R. P., *suprà*, p. 19. — R. D., *suprà*, p. 64. — D. D., *suprà*, p. 172. — R. Pasc., 45, 46. — R. Par., 16 et 13. — R. c. c. c., p. 35.

Questions traitées : Comment doit-on interpréter les expressions différentes des art. 687 et 689 : 1º avant le jour fixé pour l'adjudication, 2º avant l'adjudication ? *Q.* 2300. — La consignation doit-elle être précédée d'offres au saisi et aux créanciers ? *Q.* 2301. — La signification de l'acte de consignation doit-elle être faite à chacun des créanciers individuellement ? *Q.* 2302. — Que doit-on entendre par ce mot *saisissant*, de l'art. 687 ? *Q.* 2303. — La consignation exigée par l'art. 687, peut-elle être faite et signifiée après l'adjudication, s'il y a revente par suite de surenchère ou de folle enchère ? *Q.* 2304. — Quel est le résultat de la consignation ordonnée par l'art. 687 ? *Q.* 2305. — La consignation a-t-elle pour effet absolu d'attribuer les sommes consignées nominativement à tel ou tels créanciers inscrits sans examen de leur créance, et au saisissant chirographaire, sans concours avec d'autres créanciers opposants ? *Q.* 2306. — L'acquéreur qui a payé les créanciers inscrits et le saisissant est-il subrogé à leurs droits dans un ordre ou une distribution postérieurs ? *Q.* 2307. — La partie saisie paraîtrait-elle, à l'audience fixée pour l'adjudication définitive, demander qu'il y fût sursis, par le motif qu'elle aurait désintéressé le poursuivant, et qu'elle offrirait de désintéresser les créanciers ? *Q.* 2308. — L'acquéreur ne peut-il obtenir de sursis pour faire la consignation, même dans le cas où les créances dont il faut consigner le montant ne sont pas liquides ? *Q.* 2309. — L'approbation donnée à la vente par tous les créanciers inscrits et le saisissant ou l'acceptation des offres qui leur sont faites n'équivalent-elles point à la consignation ? *Q.* 2310. — La consignation serait-elle suffisante pour arrêter les poursuites, si elle était inférieure au montant des créances inscrites, mais égale au prix de l'aliénation ? *Q.* 2311. — Les art. 687, 688 et 689, n'étant point prescrits à peine de nullité, quel effet produirait leur inobservation ? *Q.* 2312 (1).

CCCCXCIV *bis*. Nous avons réuni l'examen des trois art. 687, 688, 689, parce qu'ils renferment la même pensée et s'occupent des mêmes faits. L'aliénation a été faite contrairement à la prohibition formelle de l'art. 686, elle est nulle de plein droit : néanmoins, si avant le jour de l'adjudication, sans que, sous aucun prétexte, ce jour puisse être retardé par un délai accordé au débiteur, ce débiteur a consigné somme suffisante pour acquitter en principal, intérêts et frais, ce qui est dû aux créanciers inscrits, ainsi qu'au saisissant, et leur a signifié l'acte de consignation, l'aliénation est considérée comme valable.

La loi ancienne ne parlait pas du *saisissant*, nous avons développé dans notre *Quest.* 2303, l'importance de cette addition et ses conséquences.

Dans le Code de 1807, les art. 687 et 688 étaient compris dans le même art. 693 ; l'art. 689 correspond à l'art. 694. (*Suprà*, p. 171.)

En 1829 (p. 666), nous avions pensé que le deuxième paragraphe de l'article 693, actuellement l'art. 688, était inutile, parce qu'il était par trop évident que les prêteurs de fonds ne pouvaient avoir d'hypothèques que dans un rang postérieur à celui des créanciers inscrits au moment de la vente, et qu'ils ne pourraient pas raisonnablement demander un privilége sur des fonds qu'ils n'auraient versés que dans l'intérêt de ceux dont ils viendraient ensuite contester la collocation. Nous faisions observer que le législateur de Genève avait supprimé cette précaution. Elle a été maintenue dans la nouvelle loi. Toujours est-il qu'elle ne peut plus donner lieu à aucune difficulté sérieuse.

---

(1) JURISPRUDENCE.

Nous pensons que :

L'adjudication définitive est nulle si le tribunal a passé outre sans statuer sur le mérite d'une compensation proposée. Cass., 23 juillet 1811 (*J. Av.*, t. 20, p. 330; Devill. 3.1.383, *Collect. nouv.*, *Note*). Cet arrêt, approuvé par M. Favard de Langlade, t. 5, p. 79, a jugé une question d'offres réelles qui ne peut se présenter, puisqu'il faut la consignation. L'arrêt de 1811 serait applicable au cas où le tribunal ne tiendrait pas compte d'une consignation et ne statuerait pas sur sa validité et sur ses résultats.

Quant à l'art. 689, il a subi une légère modification, qui ne change point la portée de l'ancien art. 694, qui la confirme, au contraire; en 1829, p. 6'8, nous en avions même provoqué le retranchement, comme étant inutile et ne contenant qu'une répétition; telle était aussi l'avis de la commission de la Cour de cassation (R. c. c. c., p. 36). En effet, c'est un principe qui ressort suffisamment de l'art. 687. Dès que la seule condition accordée comme une grande faveur au saisi, pour que l'aliénation reçoive son exécution, ne s'accomplit pas, le juge ne peut en créer une nouvelle.

Le législateur a voulu prohiber toute concession de délai, en disant *sous aucun prétexte*, quand bien même, le jour de l'adjudication, le saisi apporterait somme suffisante sur la table du greffier. C'est ce qui ressortait d'un arrêt de la Cour de Paris du 17 août 1811 (*J. Av.*, t. 20, p. 333). *V.*, du reste, notre *Quest.* 2308.

2300. *Comment doit-on interpréter les expressions différentes des art.* 687 *et* 689, 1° AVANT LE JOUR FIXÉ POUR L'ADJUDICATION; 2° AVANT L'ADJUDICATION?

Dans tous les projets, les art. 687 et 689 portaient *avant l'adjudication*; de ces expressions il résultait, pour l'acquéreur, le droit de consigner et de signifier l'acte de consignation *une seconde avant l'adjudication*, ou, pour mieux dire, une seconde avant le moment ou l'heure fixés pour l'adjudication. Enfin, de la loi, il semblait résulter que l'acquéreur pouvait arrêter la mise aux enchères, s'il justifiait au tribunal de la consignation et de la signification exigées.

Mais au moment de la discussion, à la Chambre des Députés, la commission a substitué, dans l'art. 687 seulement, à ces mots *avant l'adjudication*, ceux-ci avant le *jour de l'adjudication*; ce changement a donné lieu à l'incident que nous allons transcrire textuellement.

« M. RESSIGEAC. Je demanderai à la commission de nous expliquer les mo-
« tifs du changement de rédaction; pourquoi elle a substitué les mots *avant*
« *le jour fixé pour l'adjudication*, aux mots, *avant l'adjudication* qui étaient
« dans le projet.

« M. LE RAPPORTEUR. Les mots *avant l'adjudication* font supposer qu'il y
« a une adjudication. Or, l'aliénation a lieu pour empêcher l'adjudication.
« Pour parler correctement, il fallait donc dire, *avant le jour fixé pour l'adju-*
« *dication*.

« M. LE PRÉSIDENT. S'il y eût eu autre chose qu'un simple changement
« grammatical, j'en aurais prévenu la Chambre. (*Aux voix, aux voix.*) »

Quoiqu'il ait été bien entendu que c'était un simple changement grammatical (1), il n'en résulterait pas moins des termes de l'art. 687, s'il était seul, qu'à minuit, la veille du jour de l'adjudication, l'acquéreur est forclos du droit de consigner et de signifier l'acte de consignation, parce que le texte serait formel et ne pourrait céder aux explications contraires les plus explicites. Mais, comme d'un autre côté, l'art. 689 n'a point excité l'attention de la Chambre, qu'il n'a subi aucune modification et qu'il rouvre le droit de l'acquéreur de consigner *avant l'adjudication*, nous croyons pouvoir décider que la forclusion ne devrait être prononcée que si, au moment de mettre l'immeuble saisi aux enchères, l'acquéreur, au lieu de justifier de la consignation et de la signification,

(1) Ce changement grammatical n'a même pas été fait dans l'art. 717. *V.* nos questions sur cet article.

se contentait de faire des offres verbales dont la discussion entraînerait un délai, ce que la loi défend formellement.

Nous devons dire que M. PERSIL fils, *Comm.*, p. 119, n° 167, tire du rapprochement des mêmes circonstances une conclusion tout opposée.

2301. † *La consignation doit-elle être précédée d'offres au saisi et aux créanciers ?*

Non; puisqu'elles seraient inutiles, le saisi ne pouvant pas toucher, à cause des inscriptions, ni l'acquéreur se libérer valablement entre les mains des créanciers sans le consentement du saisi, qui peut contester leurs prétentions; mais les offres deviendraient nécessaires, si, dans le contrat d'aliénation, celui-ci avait reconnu leurs créances et leur en avait délégué le prix. CARR.

La loi n'exige qu'une consignation et ne parle d'offres dans aucun cas. Ce motif nous détermine à adopter l'opinion de M. Carré. (*Voy.* nos *Quest.* 2305 et 2306.)

C'est aussi l'avis de MM. PIGEAU, *Comm.*, t. 2, p. 313, et PERSIL fils, *Comm.*, p. 145, n° 157.

2302. † *La signification de l'acte de consignation doit-elle être faite à chacun des créanciers individuellement?*

M. DELAPORTE, t. 2, p. 300, dit qu'il suffit de signifier au poursuivant et à l'avoué le plus ancien des créanciers inscrits. Nous croyons qu'il faut s'en tenir à la lettre de l'article, et décider que l'acte de consignation doit être signifié *aux créanciers inscrits*, sans en excepter aucun. Si, en effet, le législateur avait entendu permettre, dans l'art. 693 (696), de restreindre le nombre de significations à faire, on doit présumer que, pour ne rien laisser à l'arbitraire, il l'aurait déclaré, et il eût fixé ce nombre, ainsi qu'il l'a fait pour d'autres significations dans les art. 711 (713), et 727 (729). CARR.

La signification individuelle est évidemment exigée par la loi nouvelle, comme elle l'était par la loi ancienne. L'article proposé aux Chambres contenait même le mot *tous*, auquel on a substitué, sans que le motif en ait été indiqué, la locution qu'on lit dans l'art. 687 et qui est tout aussi explicite. (*Suprà*, p. 172.)

2303. *Que doit-on entendre par ce mot* saisissant *de l'art.* 687?

Dans le Code de 1807 il n'était pas parlé du saisissant; dans le projet envoyé aux Cours royales, on trouve cette expression *des saisissants.* Aucune indication ne met sur la trace du motif qui aurait fait substituer le singulier au pluriel, dans le projet soumis aux Chambres, en 1839.

Dans son travail de 1838, p. 45, note 2, M. PASCALIS expliquait ainsi le pluriel proposé par lui : « Nous disons *des saisissants* et non du poursuivant, « parce que plusieurs saisies successives peuvent frapper les mêmes im- « meubles. »

En effet, les art. 719 et suivants supposent qu'il peut y avoir plusieurs saisies. Il n'y a aucun motif pour priver le second, ou le troisième saisissant du bénéfice de sa poursuite. Des raisons qui ont été données en faveur du *saisissant*, dans la discussion que nous avons analysée sous la *Quest.* 2305, s'appliquent également aux saisissants, d'où nous concluons que l'acquéreur sera obligé de consigner une somme suffisante pour désintéresser tous les créanciers saisissants. (*V.* M. ROGRON, p. 851.) Mais il peut s'élever une difficulté assez sé-

rieuse résultant des termes des art. 719 et 720. La voici : *jusqu'à quelle époque une saisie nouvelle pourra-t-elle attribuer à celui qui la fera, le caractère de* SAISISSANT, *portant obligation pour l'acquéreur de le désintéresser?* Nous supposons toujours que le nouveau saisissant n'est pas créancier inscrit, parce que, autrement, l'art. 687 le comprendrait dans ses premières expressions.

Il semblerait résulter des art. 719 et 720 qu'une seconde ou une troisième saisie ne peuvent être jointes à la première, après le dépôt du cahier des charges; cependant nous décidons dans une de nos questions sur l'art. 720, que les juges auraient le droit, même en ce cas, d'ordonner la jonction.

Si la jonction a été ordonnée, l'acquéreur devra désintéresser les poursuivants dont la procédure aura été jointe.

Si, au contraire, les deux poursuites sont restées isolées l'une de l'autre, comme la seconde saisie n'est transcrite que pour les objets non compris dans la première saisie, le second saisissant ne sera considéré comme poursuivant que si l'acquéreur achète aussi ces nouveaux objets.

2301. † *La consignation exigée par l'art. 687 peut-elle être faite et signifiée après l'adjudication, s'il y a revente par suite de surenchère ou de folle enchère?*

Tous les auteurs (*V.* surtout Pigeau, t. 2, p. 217, et Lepage, dans ses *Questions*, p. 442), sont d'avis qu'il suffit, pour que l'aliénation soit validée, que la consignation ait été faite et signifiée avant l'adjudication. M. Pigeau prouve cette proposition, en argumentant de la disposition de l'art. 743 (738), portant que si un adjudicataire, poursuivi par folle enchère, paie après l'adjudication préparatoire, mais avant l'adjudication définitive, il ne sera pas procédé à cette dernière adjudication, et que l'adjudicataire *éventuel* sera déchargé.

Mais M. Lepage va plus loin : il pense que, dans le cas même où l'adjudication aurait eu lieu, l'aliénation faite par le saisi produirait ses effets, si, dans le cas de remise en vente par suite de surenchère ou de folle enchère, les deux conditions de la consignation et de la signification étaient accomplies avant la vente. Cette opinion nous paraît fondée sur ce que le but principal de la saisie est de procurer le paiement des créanciers, et que personne n'ayant encore un droit irrévocable sur l'immeuble, il n'existe point de raisons suffisantes pour interdire au débiteur le droit d'en disposer. A plus forte raison pourrait-il, en consignant le montant des créances, conserver sa propriété : la faveur due à la libération de tout débiteur ne permet aucun doute à cet égard.

Tel est l'effet de la consignation faite et signifiée, qu'il faut dès lors cesser toutes poursuites, quand bien même on prétendrait qu'elle ne fût pas suffisante, car il faut que le tribunal prononce à cet égard. S'il n'y a pas de contestation sur ce point, il faut poursuivre un jugement contradictoirement avec le débiteur et l'acquéreur, pour le règlement des sommes dues, et pour que le tribunal autorise chaque créancier à retirer les sommes consignées. (*V.* Demiau-Crouzilhac, p. 451.) Carr.

Il n'y a plus d'adjudication préparatoire; la loi nouvelle n'entend donc parler que de l'adjudication définitive; mais rien n'empêche, si cette adjudication tombe ou est annulée par un motif quelconque, que le débiteur ne consigne avant la nouvelle adjudication.

C'est aussi l'avis de MM. Dalloz, t. 11, p. 742, n° 4, et Persil fils, *Comm.* p. 147, n° 163.

2305. ***Quel est le résultat de la consignation ordonnée par l'art. 687 (1).***

De toutes les questions soumises à la Chambre des Députés, celle que nous

---

(1) Nous croyons devoir conserver en note la *Quest.* 2327 de M. Carré :

† *Doit-on consigner non-seulement une somme suffisante pour acquitter les créances inscrites, mais encore celle qui serait nécessaire pour acquitter la créance du poursuivant, s'il n'était pas hypothécaire ou inscrit; celles des personnes qui auraient hypothèque légale indépendante de l'inscription; celles enfin des créanciers hypothécaires qui pourraient s'inscrire, conformément à l'art. 834 du Code.*

A s'en tenir au texte de l'art. 693 (687, 688), on ne balancerait pas à répondre que l'acquéreur n'est tenu de consigner que la somme nécessaire pour acquitter les créances inscrites : la répétition de ces mots, *créances inscrites*, *créanciers inscrits*, ne permet pas de lui donner un autre sens. Mais M. TARRIBLE, p. 658 et 659, maintient que si tel est le sens que présente l'art. 693 (687, 688), le législateur n'en a pas moins voulu disposer autrement ; et par les raisons que ce jurisconsulte développe, il termine en prononçant l'affirmative de la question que nous venons de poser.

M. PERSIL, *Questions* t. 2, p. 529 et suiv. partage en partie l'opinion de M. Tarrible. Suivant lui, l'acquéreur ne peut jouir de la vente faite par le saisi qu'en consignant ce qui est dû aux créanciers inscrits et au *poursuivant*. Il professe la même doctrine à l'égard de ceux qui ont une hypothèque indépendante de l'inscription, tels que les mineurs et les femmes mariées. Mais il décide autrement à l'égard, 1° des créanciers qui ont une hypothèque non inscrite au moment de l'aliénation faite par le saisi ; 2° de ceux qui n'ont point d'hypothèque, soit que leur créance fût fondée sur un titre authentique, soit qu'elle ne fût établie que par un acte sous seing privé.

M. PIGEAU, p. 518, s'exprime ainsi :

« L'acquéreur n'est obligé de consigner que les créances inscrites lors de l'aliénation et non celles inscrites depuis, avant la consignation; la raison en est que l'aliénation n'est point déclarée nulle absolument, mais seulement relativement aux créanciers inscrits.

« Le saisi n'est dépossédé, avant la vente, qu'à l'égard du *saisissant* et des créanciers *inscrits;* à l'égard de tous les autres, le saisi ayant lors droit de vendre, sa vente est valable, sauf à eux leurs hypothèques sur l'immeuble, pour forcer l'acquéreur à les payer, s'il ne purge pas, ou pour surenchérir, s'il ne se met pas en état de purger.

« D'ailleurs, ajoute M. Pigeau, l'art. 693 (687, 688), qui ne parle, dans le premier alinéa, que des créanciers inscrits, sans distinguer entre ceux qui le sont avant l'aliénation d'avec ceux qui le sont depuis, donne bien à entendre, dans le second alinéa, que l'on n'a voulu parler que des premiers, puisqu'en conservant aux créanciers inscrits la priorité sur ceux qui ont prêté à l'acquéreur, il dit les *créanciers inscrits lors de l'aliénation*. Ainsi, les créanciers inscrits depuis, et à plus forte raison les *non-inscrits*, ne peuvent exiger la consignation ; ils ne peuvent attaquer la vente qu'en cas de fraude ou de faillite. »

C'est cette opinion de M. Pigeau qui nous paraît la plus conforme au texte et à l'esprit de la loi. Nous croyons avec lui, avec M. Tarrible et M. Persil, que l'acquéreur doit consigner une somme nécessaire pour désintéresser le saisissant, encore bien qu'il ne soit ni hypothécaire ni inscrit. Cela résulte du principe général d'après lequel un demandeur ne peut être empêché de continuer ses poursuites, tant qu'il n'est pas désintéressé ou déclaré sans qualité pour agir. Or, le saisissant, créancier chirographaire, a droit de saisir, et il ne peut dépendre de la volonté du débiteur d'arrêter ses poursuites par une aliénation volontaire, sans lui assurer son paiement. C'est parce que cette proposition est évidente par elle-même, que le législateur n'a parlé, dans l'art. 693 (687, 688), que de la consignation des sommes dues aux créanciers inscrits.

Mais à l'égard de tous autres que le saisissant et les créanciers, c'est-à-dire ceux inscrits lors de l'aliénstion, nous ne pensons pas que les expressions de l'article permettent de décider que l'acquéreur doive consigner le montant de leurs créances ; ce sera à lui de se mettre en règle, en employant les moyens indiqués par la loi pour purger leurs hypothèques. (CARR.

La première partie de la question soulevée par M. Carré est sans doute résolue par la loi nouvelle. La consignation devra comprendre la créance du saisissant. Mais la seconde partie subsiste : *Quid* des créances à hypothèque légale ou à hypothèque non inscrite au moment de l'aliénation ?

M. DALLOZ, t. 11, p. 742, n° 3, disait, comme M. Carré, que la consignation ne

allons examiner a le plus vivement préoccupé les membres de cette Chambre; elle a excité la plus longue discussion. (*Suprà*, p. 183 et suivantes.)

Il faut reconnaître que, parfois, les partisans de l'une ou de l'autre des opinions en présence n'ont pas osé pousser leurs principes jusqu'à leurs dernières conséquences.

D'honorables orateurs étaient même tellement découragés des inconvénients signalés de part et d'autre qu'ils demandaient la suppression des trois articles en discussion, 687, 688 et 689. (*Suprà*, p. 181 et 206.)

Les deux systèmes soutenus pendant trois jours, avec une égale insistance, peuvent se résumer ainsi :

I. L'acquéreur consignera une somme égale au montant des créances inscrites et de la créance du saisissant, sauf à tous les créanciers à débattre dans un ordre leurs droits respectifs, entre eux, ou avec de nouveaux créanciers, soit privilégiés, soit à hypothèque légale, soit inscrits dans les délais de la purge.

II. La somme consignée sera égale au montant des créances inscrites et du saisissant, et leur appartiendra définitivement. Ce sera un paiement véritable en sus du prix à offrir aux créanciers qui pourraient s'inscrire dans les délais.

Nous ne répéterons pas les raisons qui ont été développées de part et d'autre, nous ne chercherons même pas à les analyser. On peut les lire, *suprà*, p. 172 et suivantes.

Nous constaterons seulement quel est le système qui a prévalu, pour pouvoir résoudre la question que nous avons posée.

L'ancien article du Code de 1807 ne parlait pas du saisissant, et cependant il est constant que la doctrine permettait à ce créancier de méconnaître la vente et de continuer la procédure, tant qu'il n'était pas désintéressé. Il est également constant que, sous l'empire de l'ancienne loi, la consignation était considérée comme un véritable paiement, et que la somme déposée était attribuée aux créanciers inscrits, sauf à tous autres à faire valoir leurs droits sur l'immeuble vendu, comme si aucune somme n'avait encore été payée.

La consignation n'avait qu'un but, celui de la validité de la vente consentie par le saisi après la transcription, sauf à l'acquéreur à payer deux fois son prix, s'il avait été trompé par son vendeur, et si, pendant les formalités de la purge, de nouveaux créanciers se faisaient connaître.

---

devait pas comprendre le montant de leurs créances. Mais M. Persil fils, *Comment.*, p. 143, nº 154, décida, au contraire, qu'elle doit s'étendre aux créances hypothécaires légales.

« Elles grèvent, dit-il, l'immeuble aussi bien que les autres, et il n'appartient pas au débiteur de les rendre illusoires par une aliénation contre laquelle la loi elle-même, tout en la permettant à certaines conditions, prend des précautions extrêmes. »

Nous répondrons à M. Persil que ces créances ne seront pas rendues illusoires par un défaut de consignation pour leur montant, car les créanciers conserveront leurs droits sur l'immeuble aliéné. Et c'est ce que M. Persil lui-même reconnaît, p. 144, nº 155, à l'égard des créances hypothécaires ordinaires, non inscrites au moment de l'aliénation. La voie de l'art. 834 leur reste ouverte. D'ailleurs, l'opinion contraire à la sienne nous paraît trouver un solide appui dans la discussion que nous analysons et que nous interprétons au texte.

Quant aux créanciers chirographaires, aucune consignation ne doit être faite pour le montant de leurs créances, et ils ne peuvent inquiéter l'acquéreur. Leur seul droit, dit M. Persil fils, nº 156, est désormais de former opposition sur le prix, *s'il est supérieur aux dettes hypothécaires.*

Le même auteur ajoute, au nº 160 que l'acquéreur n'est pas forcé de consigner le montant d'une dette qui n'est pas liquide. (V. *contrà*, notre avis, *Quest.* 2409.)

Cette doctrine était enseignée par MM. TARRIBLE, *Répert. de Merlin*, t. 12, p. 275; PIGEAU, t. 2, p. 231, n° 7; FAVARD DE LANGLADE, t. 5, p. 55; et PERSIL, *Quest.*, t. 2, p. 351.

Aussi est-ce avec raison que plusieurs orateurs, et notamment M. Parès (*suprà*, p. 202), ont affirmé l'avoir lue dans tous les auteurs.

Dans leurs rapports (*suprà*, p. 19 et 64), MM. Persil et Pascalis ne signalèrent que l'addition du mot *saisissant*, addition qui consacrait une opinion déjà généralement admise.

A la Chambre des Pairs, les art. 687, 688 et 689 furent adoptés sans discussion.

Ce ne fut qu'à la Chambre des Députés que s'engagea le débat; on le fit d'abord timidement, et nous ne craignons pas d'affirmer qu'en lisant attentivement tout ce qui a été dit (*suprà*, p. 183), on demeurera convaincu que la Chambre n'avait pas d'abord une idée bien claire du sens et des effets des articles qu'elle allait voter; M. le garde des sceaux lui-même fit à MM. Durand (de Romorantin) et Boudet des concessions qui tendaient évidemment à changer l'état de choses existant et à enlever à la consignation ordonnée son véritable caractère. (*V.* la question suivante.)

Ce ne fut qu'après le renvoi à la commission que chacun comprit bien ce qui était demandé, ce que prescrirait la loi et quelle en serait la portée.

Alors on chercha par divers amendements à atténuer le caractère désormais avoué de paiement, d'attribution pour les créanciers inscrits et pour les saisissants; mais ces amendements furent tous rejetés (*suprà*, p. 204), et quoique M. Renouard demandât avec instance que la loi fût plus explicative, en disant: « Je ne crois pas que lorsque, dans les Chambres législatives, une question s'est trouvée débattue et a été exposée de part et d'autre avec de très graves raisons, je ne crois pas qu'il soit de bon procédé législatif de dire aux tribunaux : *Le législateur n'a pas pu s'en tirer, les tribunaux s'en tireront comme ils pourront;* je crois qu'il vaut mieux que le législateur se donne un peu plus de peine, qu'il discute un peu plus longtemps, et qu'il résolve la question; car enfin on ne fait pas des lois pour créer des procès, mais pour les prévenir ou les juger. » La Chambre rejeta l'amendement de M. Vivien, qui était adopté par M. le garde des sceaux, qui rentrait dans la pensée même de l'article proposé, et qui tendait à substituer une ratification, ou nécessaire ou forcée, à la consignation. (*Suprà*, p. 196 et 198.)

Evidemment elle a rejeté cet amendement, parce que le mode de la consignation lui a paru plus simple, plus prompt et tout aussi efficace. Consignation vaut paiement, tel est l'ordre d'idées duquel la Chambre n'a pas voulu s'écarter.

Après le rejet de l'amendement simplement explicatif de M. Vivien, il y a eu du courage de la part de MM. Lherbette, Dalloz et Vavin à proposer un amendement qui reproduisait la pensée que la consignation n'était pas attributive en faveur des créanciers inscrits et du saisissant; mais la Chambre ne s'y arrêta pas, et il fut rejeté. (*Suprà*, p. 204.)

M. Maurat-Ballange proposa un nouvel amendement dans un autre sens (*suprà*, p. 205), et qui rentrait dans les idées de M. Renouard; cet honorable député désirait faire disparaître toute incertitude et constater le vœu formel de la Chambre, en insérant dans la loi que l'acquéreur qui, en consignant, aurait payé les créanciers inscrits et le saisissant, serait subrogé à leurs droits, soit hypothécaires, soit chirographaires.

Mais M. le rapporteur Pascalis fit observer que « quoique l'article additionnel répondît parfaitement à la pensée de la commission et aux votes précédents de la Chambre, la commission s'opposait à l'admission, parce qu'elle le croyait inutile, et qu'il surchargerait sans fruits une disposition parfaitement claire

(*suprà*, p. 205). » Et l'amendement n'étant pas appuyé ne fut même pas mis aux voix. (*Suprà*, p. 207.)

Enfin M. de Kerbertin voulut restreindre par un amendement le droit d'attribution reconnu par la Chambre en faveur des créanciers inscrits; il proposa un amendement ainsi conçu : « Toutefois, si l'aliénation précède l'accomplissement de la formalité prescrite par l'art. 687, la consignation ne sera attributive de propriété que quant au saisissant. » L'intention de la Chambre étant, au contraire, de maintenir le principe qu'elle avait posé dans toute sa force, l'amendement ne fut pas appuyé et ne fut pas mis aux voix. (*Suprà*, p. 207.)

Il nous paraît inutile de rien ajouter; le sens de la loi est maintenant trop facile à pénétrer pour que les tribunaux éprouvent la moindre difficulté dans son application.

Nous pensons donc que la consignation vaut paiement et attribution aux créanciers inscrits et aux saisissants; c'est aussi l'opinion de MM. PAIGNON, t. 1, p. 104, n° 48, et PERSIL fils, *Comm.*, p. 141.

Nous examinerons, dans les questions suivantes, quelles doivent être les conséquences de cette opinion.

2306. *La consignation a-t-elle pour effet absolu d'attribuer les sommes consignées nominativement à tels ou tels créanciers inscrits, sans examen de leurs créances, et au saisissant chirographaire, sans concours avec d'autres créanciers opposants* (1)?

Dans la longue discussion qui a eu lieu à la Chambre des Députés, et dont nous avons présenté la physionomie sous la *Quest.* 2305, on n'a pas résolu cette grave difficulté. Il régnait dans les esprits une telle incertitude, sur le droit d'attribution en lui-même, qu'on aurait craint de se préoccuper des résultats, des conséquences de cette attribution. On commença par en parler; c'est même ce qui engagea la discussion générale, l'espèce de mêlée parlementaire dans laquelle disparut la question secondaire qui d'abord avait paru la seule digne d'être examinée et traitée.

Qu'on lise *suprà*, p. 172 et 173, ce qui fut dit par MM. Durand, Moreau, Boudet et par M. le président, et l'on demeurera convaincu que l'intention de la Chambre paraissait repousser tout privilége en faveur des créanciers inscrits, et surtout en faveur du poursuivant. Puis, M. le garde des sceaux expliqua d'une manière fort explicite, qu'après la consignation viendrait une autre question, celle de savoir à qui l'argent déposé à la caisse appartiendrait, et il ajouta que c'était là une question d'ordre et de distribution toutà fait distincte de celle que l'article avait pour objet de résoudre. (*Suprà*, p. 173.)

Aussi, M. Lherbette, proposa-t-il immédiatement une rédaction, de laquelle il résultait que c'était une simple consignation *pour qui de droit*. (*Suprà*. p. 171.)

C'est alors que s'éleva avec énergie l'opinion contraire, qui enfin prévalut et qui fit décider (*V.* notre *Quest.*, 2305) que la consignation valait paiement, et produisait attribution en faveur des créanciers inscrits et du poursuivant.

Néanmoins cette attribution a besoin de quelques explications pour être bien comprise; et voilà pourquoi nous avons détaché la présente question pour la traiter séparément.

(1) M. PAIGNON, t. 1, p. 103, n° 47, semble adopter l'opinion que nous allons développer. Il en est de même de M. PERSIL fils, *Comment.*, p. 141.

I. Pour les créanciers inscrits, on ne prévoit que fort peu de difficultés.

L'acquéreur a intérêt à ne payer que des créanciers sérieux, puisqu'il doit être subrogé à leurs droits. Ainsi il pourra faire juger que tel créancier a reçu déjà le montant de sa créance, en tout ou en partie. Le saisi aura le même droit, mais les autres créanciers n'auront point qualité pour intervenir à un semblable débat; s'ils sont chirographaires, il ne s'agit point d'une distribution; s'ils sont hypothécaires, l'immeuble répond de leurs créances, et forme leur gage spécial.

Mais l'acquéreur aura-t-il le droit de critiquer l'inscription des créanciers pour lesquels il a fait la consignation?

Nous ne le pensons pas, parce que c'était à lui, acquéreur, à s'assurer de la réalité de l'inscription avant d'acheter, et que, d'ailleurs, en achetant, il s'est confié à la foi de son vendeur qui lui donnait l'assurance qu'il n'existait contre lui aucune autre hypothèque ou conventionnelle ou légale.

Les discussions que peut soulever l'acquéreur ne formeront point un ordre. (*Suprà*, p. 187 et 194.) Il a offert le paiement à tels et tels créanciers de son vendeur, il a consigné, ce qui valait paiement; un seul cas de discussion peut donc se présenter, celui-là seulement dans lequel il sera prononcé que le prétendu créancier ne l'avait jamais été ou ne l'était plus.

N'est-il pas évident que si, au lieu de la consignation, la loi avait exigé la ratification, comme le voulait M. Vivien (*suprà*, p. 192), et que, pour obtenir cette ratification, l'acquéreur eût payé tous les créanciers inscrits, il n'aurait pas eu ensuite le droit de demander le remboursement des sommes payées par lui, sur le prétexte que les inscriptions étaient périmées, ou que l'acte d'obligation consenti par le saisi ne conférait pas d'hypothèque? Eh bien! la consignation entendue comme le législateur en a expliqué le sens, équivaut à paiement, donc toute critique de l'inscription ou du mérite de l'hypothèque devient impossible.

Ce qui nous confirme dans cette opinion, ce sont précisément les objections des adversaires du système qui a prévalu. Ils faisaient valoir, comme considérations, que l'acquéreur pourrait être exposé à payer des créanciers qui ne seraient pas hypothécaires, qui ne seraient pas venus en rang utile, etc. Il faut répondre avec les partisans de l'avis opposé que l'acquéreur qui croit pouvoir payer pour rester acquéreur, s'expose à tous les inconvénients qu'encourt un acquéreur volontaire ordinaire, qui paie comptant à son vendeur, le jour de la vente, le montant total du prix de la vente.

II. Que doit-on décider pour le poursuivant, s'il est simplement chirographaire, et si, après la consignation, des oppositions sont formées à la caisse?

Il faut appliquer les principes déjà posés pour les créanciers inscrits. Dès là que la consignation vaut attribution de paiement, le poursuivant est censé payé; la somme consignée lui appartient, et elle ne peut être saisie-arrêtée par aucun autre créancier du saisi, ainsi que l'a dit M. Parès. (*Suprà*, p. 178.)

Il serait assez singulier qu'un créancier privilégié, tel qu'un vendeur primitif, par exemple, n'eût pas le droit de s'opposer au paiement du poursuivant, et qu'un simple chirographaire dût obtenir une contribution sur une somme qui ne lui a jamais été destinée.

Telle est la solution de M. Devilleneuve, dans ses notes sur l'art. 687 de la loi nouvelle (*Rec. gén.*, Vol. 1841.2.377), induite de la discussion dont cet article a été l'objet à la Chambre des Députés.

III. Si la Chambre des Députés n'avait pas été fatiguée de la longue discussion à laquelle avait donné lieu la série des amendements proposés pendant trois séan-

ces, elle aurait peut-être pris le soin d'organiser l'exécution nécessaire du principe de l'attribution, et de déterminer la procédure qui devait en être la conséquence. Nous présenterons quelques considérations pour suppléer à ce silence de la loi.

Le § 4 de la sect. 1re, ch. V, tit. 3, liv. 3, Code civ., intitulé *des Offres de paiement e de la Consignation*, dont on a beaucoup parlé dans cette discussion, ne peut pas être appliqué dans son entier. A la vérité, l'art. 1257 proclame bien le principe qui a été adopté, à savoir que la consignation libère le débiteur et tient lieu de paiement; mais il serait dangereux de laisser les créanciers inscrits ou le saisissant sous le coup de l'art. 1261, ainsi conçu : « Tant que la consi- « gnation n'a point été acceptée par le créancier, le débiteur peut la retirer, » car l'acquéreur pourrait alors, quelques jours après la consignation, la retirer; la vente n'en aurait pas moins été valable. La saisie aurait été rayée et il faudrait en recommencer une nouvelle. Tout cela n'est pas admissible.

C'est une loi qui ordonne la consignation en faveur de tels et tels créanciers, et qui, pour ainsi dire, stipule pour eux; leur acceptation nous paraît inutile; sans leur consentement, ou sans qu'ils aient été forcés par les tribunaux d'y consentir, l'acquéreur ne peut retirer de la caisse la somme consignée.

Sa position est identique à celle dont parle l'art. 1262 du Code civil.

Mais comment les créanciers inscrits et les saisissants (*V.* notre *Quest.* 2303), pourront-ils obtenir le retrait de la caisse de la somme qui leur appartient? l'acquéreur ou le saisi pourra-t-il former opposition, sous le prétexte que les inscriptions sont nulles ou périmées, ou bien que les créanciers ont été désintéressés par un paiement direct, par une compensation, ou de toute autre manière?

S'il n'y a point d'opposition, il nous semble incontestable que chaque créancier, en représentant la copie de la signification qui lui a été faite, aux termes de l'art. 687, Cod. proc. civ., aura le droit de retirer de la caisse les consignations faites en sa faveur.

Si, au contraire, l'acquéreur ou le saisi a formé une opposition fondée sur ce que les prétendus créanciers ou inscrits ou saisissants ne sont pas sérieux, ce sera une instance à faire vider par le tribunal qui, selon nous, devra condamner à des dommages-intérêts le débiteur ou l'acquéreur qui aura mal à propos contesté; mais ce ne sera jamais qu'un débat entre ces créanciers, le débiteur et l'acquéreur, auquel ne pourront point être admis d'autres créanciers.

IV. Enfin, le principe de la consignation et de l'attribution définitive de paiement est tellement explicite que s'il survient une surenchère, cette surenchère ne formera aucun obstacle au retrait de la caisse, des sommes consignées de la part des créanciers inscrits et des saisissants.

Dès là que l'acquéreur s'est constitué dans la position d'un acquéreur volontaire ordinaire, qui paie en déduction du prix de vente, les créanciers de son vendeur; et que certes, en ce dernier cas, une surenchère ne changerait rien à la position de ces créanciers, qui ne peuvent jamais être forcés de restituer ce qu'ils ont légitimement reçu, on doit décider que la surenchère reste complètement étrangère à ceux qui sont censés avoir été payés, par suite de la consignation prescrite par l'art. 687.

2307. *L'acquéreur qui a payé les créanciers inscrits et le saisissant est-il subrogé à leurs droits dans un ordre ou une distribution postérieurs?*

L'art. 1251, § 2, Code civ., doit trancher cette question dans le sens de l'affirmative, car il dit : « La subrogation a lieu de plein droit au profit de l'ac- « quéreur d'un immeuble qui emploie le prix de son acquisition au paiement « des créanciers auxquels cet héritage était hypothéqué. »

Quoique le saisissant puisse n'être qu'un créancier chirographaire, nous pensons que la subrogation n'en existe pas moins, parce qu'il est forcé d'acquitter sa créance; on pourrait d'ailleurs appliquer à ce dernier cas le § 3 du même art. 1251.

Nous pouvons, à l'appui de notre opinion, citer les observations qui ont été faites à la Chambre des Députés par M. le rapporteur Pascalis, et par M. Maurat-Ballange. (*Suprà*, p. 205 et 207.)

Voici comment s'est exprimé, en terminant, M. le rapporteur : « Il n'y a aucun doute sur ce point, non pas seulement sur les intentions de la commission, mais sur le droit lui-même; cela est de droit commun, cela est écrit « dans l'art. 1251 du Code civ.; lorsque le créancier poursuivant ne sera pas « un créancier hypothécaire, il sera chirographaire lui-même. L'acquéreur sera « substitué à son lieu et place; il aura aussi une créance chirographaire. »

2308. † *La partie saisie pourrait-elle, à l'audience fixée pour l'adjudication définitive, demander qu'il y fût sursis, par le motif qu'elle aurait désintéressé le poursuivant et qu'elle offrirait de désintéresser les créanciers?*

Nous ne le pensons pas, attendu que l'art. 693 (687), ne permet de surseoir à l'adjudication qu'autant que la consignation aurait été faite; or, des offres ne sont pas une consignation.

V. arrêt de la Cour de Paris du 7 août 1811, cité au *Manuel du Droit français*, par M. Paillet, aux notes sur l'art. 693 (687) du Code de procédure. CARR.

Cette opinion de M. Carré est d'autant plus incontestable, que le législateur de 1841 a substitué à ces mots, *il ne pourra être sursis à l'adjudication*, ceux-ci : *il ne pourra être accordé de délai pour effectuer la consignation.*

M. PERSIL fils, *Comm.*, p. 145, n° 159 est du même avis, qui avait été sanctionné, sous l'ancienne loi, par un arrêt de la Cour de cass. du 17 juin 1834 (*J. Av.*, t. 49, p. 481; DEVILL., 1834.1.496).

On peut aussi invoquer un arrêt de la même Cour du 19 nov. 1834, relatif aux arrérages d'une rente (*J. Av.*, t. 48, p. 305; DEVILL., 1835.1.60).

Nous ferons remarquer que la commission du gouvernement avait, dans son projet, retranché les mots *sous* aucun prétexte, et M. PARANT (*Rapp. au garde des sceaux*, p. 13), motivait ainsi ce retranchement : « Cette modification était « commandée par la nécessité de mettre la disposition en harmonie avec « l'art. 703, car s'il convenait d'interdire le sursis, sous le prétexte d'une con- « signation à opérer dans un délai plus ou moins bref, il était sage en même « temps de ne pas refuser aux juges la faculté de remettre l'adjudication pour « l'une des causes générales qui ont déterminé la commission à proposer « l'art. 703. » Malgré ces raisons, les expressions critiquées ont été maintenues. (*V.* notre *Quest.* 2378 *quinquies.*)

2309. *L'acquéreur ne peut-il obtenir de sursis pour faire la consignation, même dans le cas où les créances dont il faut consigner le montant ne sont pas liquides?*

Il le peut, dans ce cas, puisqu'il lui est impossible de consigner avant que la liquidation ait été faite. Mais ce n'est pas en vertu de sa position et de sa qualité d'acquéreur qu'il obtiendra ce sursis, c'est en vertu du principe général posé dans l'art. 2213, Cod. civ., que l'expropriation ne peut être poursuivie pour une dette non liquide, principe qui est indépendant des règles contenues dans nos articles. Ainsi l'a jugé la Cour de cassation, par un arrêt du 10 janv. 1838 (*J. Av.*, t. 54, p. 357, et *J. P.*, t. 1er de 1831, p. 110, et DEVILL., 1838.1.157), cité et approuvé par M. ROGRON, p. 850.

2310. ***L'approbation donnée à la vente par tous les créanciers inscrits et le saisissant, ou l'acceptation des offres qui leur sont faites, n'équivalent-elles point à la consignation?***

Oui, puisque la consignation n'est faite que dans leur intérêt; ils sont libres d'accepter en remplacement toute autre condition, comme le décide **M. PERSIL** fils, *Comment.*, p. 146, n° 161.

L'amendement de M. Renouard dont nous avons rendu compte, *suprà*, *Quest.* 2305, tendait précisément à imposer à l'acquéreur l'obligation de se procurer cet assentiment du saisissant et des créanciers inscrits.

2311. † ***La consignation serait-elle suffisante pour arrêter les poursuites, si elle était inférieure au montant des créances inscrites, mais égale au prix de l'aliénation?***

Non, sans contredit, puisque la loi exige que la consignation soit d'une somme suffisante pour acquitter les créances inscrites. Ainsi, l'acquéreur qui veut valider son acquisition doit consigner même au delà de son prix, sauf son recours contre son vendeur. (*V.* PIGEAU, t. 2, p. 218.) CARR.

Cela est de toute évidence, surtout après la discussion qui a précédé l'adoption du nouvel article. (V. *Quest.* 2205.)

2312. † ***Les art.*** 686, 687, 688, 689 ***n'étant point prescrits à peine de nullité, quel effet produirait leur inobservation?***

Elle ne produirait d'autres effets que ceux que ces articles règlent eux-mêmes. (*V.* TARRIBLE, p. 660.) CARR.

Sans doute l'inobservation de ces articles produirait les effets qu'ils règlent eux-mêmes.

Mais que veut dire M. Carré par cette observation qu'ils ne sont point prescrits à peine de nullité?

Ils contiennent une prohibition contre le saisi : n'est-il pas assez clair que, si le saisi la viole, la procédure du saisissant n'en pourra recevoir aucune atteinte?

Ce sont les actes faits par le saisi, malgré la prohibition, qui seront annulés.

ART. 690. —(N.)— Dans les vingt jours, au plus tard, après la transcription, le poursuivant déposera au greffe du tribunal le cahier des charges, contenant :

1° L'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel la saisie a été faite, du commandement, du procès-verbal de saisie, ainsi que des autres actes et jugements intervenus postérieurement;

2° La désignation des immeubles, telle qu'elle a été insérée dans le procès-verbal;

3° Les conditions de la vente;

4° Une mise à prix de la part du poursuivant.

Loi du 11 brum. an VII, art. 5, § dernier.—Cod. proc. civ., t. anc., art 697.—Loi act., 691 à 695 et 712 —Tarif de 1841, art. 1er, art. 11, §§ 1 et 2, et art. 18, V. *suprà*, p. 382, 285 et 388.— Conf., *suprà*, p. 207.—R. P., *suprà*, p. 20.—R. D., *suprà*, p. 64.—R. Pasc., p. 48.—R. Par., p. 16 et 11.—R. c. c. c., p. 36.

QUESTIONS TRAITÉES : Le délai de vingt jours, à partir de la transcription, dans lequel doit être déposé le cahier des charges, est-il franc? *Q.* 2313.—Par qui doit être rédigé le cahier des charges,

comment doit en être constaté le dépôt? Q. 2314. — Le cahier des charges serait-il nul s'il n'énonçait que le titre, le commandement et l'exploit de saisie, sans parler de l'acte de dénonciation au débiteur de la transcription, et, en un mot, de tous les actes sans exception qui ont précédé le dépôt de ce cahier au greffe? Q. 2315. — Quels sont les jugements qui peuvent avoir été rendus avant la remise du cahier des charges, et dont il faut faire mention dans ce cahier? Q. 2316. — Faut il énoncer dans le cahier des charges les titres de propriété des objets saisis? Le pouvoir spécial donné à l'huissier pour saisir? L'état des inscriptions? Q. 2317. — Le cahier des charges serait il nul, si on se bornait à une désignation générale des objets saisis? Q. 2318. — Les formalités postérieures au dépôt du cahier des charges, doivent-elles être mentionnées à la suite, à mesure qu'elles ont lieu? Q. 2319. — Quelles sont les conditions de la vente que l'on doit insérer dans le cahier des charges? Q. 2320. — Est-il libre au poursuivant de fixer comme il lui plaît le montant de la mise à prix que doit contenir le cahier des charges? Q. 2321. — Doit-on signifier au saisi et aux créanciers inscrits une copie du cahier des charges, et en remettre une à l'huissier qui doit faire la publication à l'audience? Q. 2322 (1).

CCCCXCV. La loi nouvelle a supprimé tous les moyens de publicité que le Code de 1807 prescrivait de mettre en usage avant le dépôt du cahier des charges; et elle a réduit à une seule les trois publications par la voie des journaux et des placards qui se succédaient autrefois dans le cours des poursuites.

Aujourd'hui, la série des formalités est plus rapide. Il n'en est aucune d'intermédiaire entre la transcription, soit du procès-verbal, soit de sa dénonciation, et le dépôt du cahier des charges.

Ce cahier des charges n'est publié à l'audience qu'une fois, au lieu de trois; et l'époque de son dépôt, au lieu d'être fixée par rapport à celle de la première publication qui devait le suivre, l'est maintenant par rapport à la transcription qui l'a précédé. C'est une suite du système qui a voulu introduire, dans la série des formalités, un enchaînement de délais tel qu'aucune d'entre elles ne puisse être retardée au gré du poursuivant.

Le cahier des charges est un acte destiné à faire connaître au saisi, aux créanciers inscrits et aux prétendants à l'acquisition, les conditions de la vente, afin que les premiers les fassent rectifier, s'ils les croient préjudiciables à leurs intérêts, et que les seconds puissent délibérer sur leur acceptation.

La commission de la Cour de cassation (R. c. c. c., p. 36), proposait un paragraphe consistant à forcer le poursuivant à insérer, dans son cahier des charges, l'état des précédents propriétaires, fourni par le saisi. Un dire du saisi, permis par les art. 694 et 695, pourra facilement atteindre le même but.

Les articles suivants s'occupent des moyens de porter le cahier des charges à la connaissance de tous ceux à qui il est destiné. L'art. 690 n'est relatif qu'à son dépôt et à sa rédaction.

Quant au délai dans lequel le dépôt doit être fait, le projet du gouvernement le faisait partir du jour de la dénonciation, et lui assignait un *minimum* et un *maximum : Quinze jours au plus tôt et trente jours au plus tard.*

Mais la commission de la Chambre des Pairs ne trouva pas de motifs pour empêcher l'accélération de cette formalité. Si le poursuivant a pu faire son cahier des charges auparavant, pourquoi le forcerait-on à perdre un temps qui ne ne profiterait à personne. Les créanciers sont intéressés à une marche rapide : le saisi ne mérite pas d'obtenir un nouveau délai. C'est ce qui détermina le législateur à indiquer seulement un maximum : *dans les vingt jours au plus tard.*

En outre, comme, d'après les modifications introduites dans les articles pré-

---

(1) JURISPRUDENCE.

Nous pensons que :

Lorsqu'une saisie immobilière est pratiquée en vertu de plusieurs jugements rendus au profit de différents créanciers, il n'est pas nécessaire que le cahier des charges relate chacun de ces jugements séparément, pour chacun des créanciers en particulier; il suffit qu'il les indique par leur date, quoique par une seule et même disposition; Bordeaux, 20 mars 1835 (*J. Av.*, t. 49, p. 451).

cédents, la dénonciation devait précéder la transcription, c'est de cette dernière formalité et non de la première que doit partir ce délai de vingt jours. (*V. suprà*, p. 20, le rapport de M. Persil.)

2313. *Le délai de vingt jours, à partir de la transcription, dans lequel doit être déposé le cahier des charges, est-il franc? Comment en général, les délais doivent-ils être supputés en matière de saisie immobilière* (1)?

La loi sur la saisie immobilière renferme un très grand nombre de dispositions sur les délais qui doivent être observés; le mode de supputation de ces divers délais est donc chose importante. Nous allons placer ici quelques observations générales auxquelles il nous suffira de renvoyer sous les autres articles.

Tout le monde sait que les jours termes s'appellent en droit *dies à quo*, *dies ad quem*. Dans son *Code des temps légaux*, notre honorable ami, M. SOUQUET (p. 10, *de l'Introduction*), traite avec un soin infini toutes les physionomies de la question, en signalant les variations de la doctrine et de la jurisprudence (2).

Ce savant auteur décide que : « 1° Le jour *duquel on compte* doit être considéré comme une limite ou point de départ, qu'il ne faut point comprendre « dans la durée du temps fixé, *de même qu'on ne comprend pas dans l'espace* « *à parcourir le point d'où l'on part*. (C'est le jour *à quo*.) »

« 2° Lorsqu'une loi, une ordonnance, un jugement, une convention or- « donnent ou défendent de faire une chose *dans* ou *pendant* le délai accordé, « le jour terme ou de l'échéance compte. (C'est le jour *ad quem*.) »

M. Carré, dans son introduction t. 1, p. liji, émet la même doctrine, et la complète en disant que : « Le jour de l'échéance en général doit être compris en « entier dans le délai, qu'autrement le délai ne serait pas entier. »

Il faut encore ajouter qu'aucune difficulté sérieuse ne peut s'élever lorsque la loi détermine, pour ainsi dire elle-même, le jour où la chose devra être faite, par exemple, le troisième jour après celui du jugement, 90 jours entre le commandement et la saisie. (*V.* notre *Quest.* 2217; l'art. 695, et l'art. 735, § 3.)... L'appel sera considéré comme non avenu, s'il est interjeté *après* les dix jours à compter de.... (art. 731, § 1er).

Les principes de MM. Carré et Souquet doivent servir à résoudre très facilement presque toutes les questions de délai qu'offre la loi du 2 juin 1841, parce que le législateur a presque toujours dit DANS *tel délai, telle chose sera faite*. (*V.* notamment les art. 677, 678, 690, 691, 692, 693, 707, 708, 709, 713 et 718 (3).)

Mais là où la difficulté devient plus sérieuse, c'est lorsque le vague de l'expression ne permet plus d'appliquer les principes ordinaires.

Que doit-on décider lorsque la loi dit :

La saisie ne pourra être faite que trente jours après le commandement? (Art. 674.)

Trente jours au plus tôt, et quarante jours au plus tard après le dépôt du cahier des charges, etc.? (Art. 691 § 1er.)

Trois jours au plus tard avant la publication, etc.? (Art. 691 § 2.)

Quarante jours au plus tôt, et vingt jours au plus tard avant l'adjudication? (Art. 696 et 699.)

(1) *V.* t. 2, p. 131, notre *Quest.* 678 et la note

(2) M. Billequin a rapporté la dissertation de M. Souquet dans le *Journal des Avoués*, t. 61 (cahier de novembre).

(3) *V.* MM. FAVARD DE LANGLADE, t. 5, p. 50, n° 1; LACHAIZE, t. 2, p. 288; DALLOZ, t. 11, p. 727, n° 1, et PAIGNON, t. 1, p. 77, n° 14; — *contrà* MM. THOMINE DESMAZURES, t. 2, p. 214, et ROGRON, p. 830.

Huit jours au moins à l'avance? (Art. 704.)

... *A venir pour l'audience qui suivra l'expiration de la quinzaine sans autre procédure?* (Art. 709.) (1)

Trois jours au plus tard avant cette publication (art. 728)? *ou avant l'adjudication?* (Art. 729.)

M. Souquet, p. 13, décide, à l'occasion de l'art. 703 du Code de 1807, que le délai n'est pas franc et que le jour *ad quem* doit y être compris. Il cite des autorités conformes, et deux arrêts, l'un de la Cour de Paris du 6 juill. 1812, l'autre de la Cour de cass., du 4 mai 1825 (*J. Av.*, t. 20, p. 370 et t. 30, p. 146). (*V.* aussi *J. Av.*, t. 20, p. 519 et t. 40, p. 296.)

Le 4 octobre 1841 (*J. Av.*, t. 61, p. 625), la Cour de Douai a jugé que le délai de l'art. 728, pour proposer les nullités, devait être franc, c'est-à-dire qu'il y avait forclusion, lorsque les moyens de nullité étaient proposés le 8, et que l'adjudication était annoncée pour le 11.

Toutes les fois que le délai fixé par la loi doit être considéré non pas comme un délai pour accomplir une formalité de la poursuite, mais comme un délai pour défendre, soit de la part du saisi, soit même de la part du poursuivant, un délai pour qu'un défendeur se prépare, pour qu'une surveillance soit exercée, nous accorderions la franchise du délai, ou nous la prescririons.

Ainsi, nous avons décidé, *Quest.* 2217, sous l'art. 674, que le délai de trente jours étant accordé au débiteur pour chercher les moyens de se libérer, ce délai devait être franc. Le délai de l'art. 735, § 1er, doit l'être également par le même motif.

Même raison pour exiger la franchise complète, lorsque la loi dit *au plus tôt*, dans l'art. 694, § 1er, afin de laisser aux parties intéressées le temps nécessaire pour la recherche des rectifications à faire au procès-verbal. — *Au plus tard*, dans les art. 1° 694, § 2, pour que le poursuivant ait le temps nécessaire de répondre aux observations proposées; 2° 696, 699, 704 et 736, pour que les parties intéressées aient tout le temps que la loi leur a accordé, pour savoir si ou non elles demanderont la nullité des formalités requises; 3° 728, pour que le poursuivant jouisse du délai entier que fixe la loi, pour préparer ses réponses aux moyens de nullité; 4° 731, parce qu'il s'agit d'une signification à faire.

On doit au contraire entendre le délai comme s'il y avait l'expression *dans* que nous avons expliquée plus haut, lorsque la loi accorde au poursuivant : 1° *quarante jours au plus tard* (art. 694, § 1er); 2° quarante jours au plus tôt (art. 696 et 699), parce qu'il ne peut plus y avoir lieu à l'application de la règle que nous avons posée et que la loi nous paraît avoir circonscrit la plus grande étendue du délai *dans* des limites déterminées; enfin, nous ferons remarquer que quand il est accordé au poursuivant un délai pour accomplir une formalité *tant de jours au plus tôt, et tant de jours au plus tard*, l'intervalle entre les deux termes n'est jamais franc. (Art. 694, 695, 696, 699, 735, 3e §, etc.)

2314. *Par qui doit être rédigé le cahier des charges? Comment doit en être constaté le dépôt?*

Le cahier des charges, dit M. Lachaize, t. 1, p. 380, est un acte essentiellement du ministère de l'avoué, et qui doit, à peine de nullité, être signé de lui. Le tarif de 1841, art. 11, accorde un émolument à l'avoué pour sa rédaction. (*Suprà*, p. 385.)

---

(1) Ce paragraphe de l'art. 709 n'étant pas prescrit à peine de nullité, la question n'offre plus pour ce délai le même intérêt. *V.* sous cet article, notre *Quest.* 2390 *ter.*

Le dépôt doit en être constaté par un acte que dresse le greffier Inutile de dire, puisqu'il s'agit d'un dépôt, que cette pièce doit demeurer au greffe; il ne suffirait pas de l'y produire pour la retirer ensuite.

Aussi la Cour de Bastia, le 16 nov. 1822 (*J. Av.*, t. 24, p. 319), a-t-elle annulé une poursuite dans laquelle l'existence du cahier des charges n'était constatée que par un simple acte de *produit*, non signé de l'avoué.

2315. † *Le cahier des charges serait-il nul, s'il n'énonçait que le titre, le commandement et l'exploit de saisie, sans parler de l'acte de dénonciation au débiteur, de la transcription, etc.; en un mot, de tous les actes, sans exception, qui ont précédé le dépôt de ce cahier au greffe?*

La solution de cette question dépend de savoir quelle est l'étendue de ces dernières expressions de l'art. 697 (690), *et des actes et jugements intervenus postérieurement*. Or, il suffit de rapprocher cet article des dispositions de l'art. 714 (712), pour reconnaître que le cahier des charges est destiné à servir de qualités au jugement d'adjudication; qu'il doit conséquemment présenter, sans exception, le sommaire de tout ce qui a été fait avant sa remise au greffe. C'est ce qui a été jugé par deux arrêts, l'un de la Cour de Nîmes, du 28 juin 1809 (*J. Av.*, t. 20, p. 205, *S., supp. à* 1808 et 1809, p. 565); l'autre, de la Cour de Besançon, du 18 mars 1809 (*J. Av.*, t. 20, p. 133).

Le premier arrêt nous paraît contenir, dans ses considérants, le développement de toutes les raisons sur lesquelles on peut fonder sa décision, en même temps que l'arrêtiste n'a laissé échapper, dans l'exposé des faits, aucun des moyens qui avaient été présentés à l'appui de l'opinion contraire. CARR.

Semblable décision a été rendue par les Cours de Metz, le 21 août 1811 (*J. Av.*, t. 20, p. 205), et d'Orléans, 7 juill. 1826 (*J. Av.*, t. 20, p. 566). Et MM. PIGEAU, *Comm.*, t. 2, p. 318; FAVARD DE LANGLADE, t. 5, p. 57, n° 2; LACHAIZE, t. 1, p. 84; DALLOZ, t. 11, p. 744, n° 3, et THOMINE DESMAZURES, t. 2, p. 234, sont du même avis. Nous le partageons aussi avec M. PERSIL fils, *Comment.*, p. 152, n° 170.

2316. † *Quels sont les jugements qui peuvent avoir été rendus avant la remise du cahier des charges, et dont il faut faire mention dans ce cahier?*

Ces jugements sont, par exemple, ceux qui interviendraient sur l'appel de celui en vertu duquel la saisie a été faite, sur la demande en nullité de la saisie; enfin, sur toute autre contestation ou incident qui s'y rapporte. CARR.

Cela est évident.

2317. *Faut-il énoncer, dans le cahier des charges, les titres de propriété des objets saisis? le pouvoir spécial donné à l'huissier pour saisir? l'état des inscriptions?*

« Il serait désirable, disait M. Pascalis (travail de 1838, p. 49, not. 2), de pouvoir ajouter aux énonciations que prescrivent le Code et le projet, celle des titres de propriété, afin que les enchérisseurs y trouvassent la preuve que l'immeuble appartenait au saisi, et qu'il est valablement vendu sur lui. C'est ce qui se pratique pour les ventes judiciaires volontaires. Mais le poursuivant n'est pas en mesure de se procurer les documents nécessaires sur l'établissement de la propriété; ces documents existent dans les mains du saisi, qui en refusera ordinairement la communication. »

Un membre de la commission du gouvernement renouvela néanmoins cette

proposition, qui fut rejetée comme impraticable. (*V.* aussi le rapport à la Chambre des Députés, *suprà*, p. 64.) L'enchérisseur continuera donc à se diriger d'après la notoriété, la profession du saisi, et les éclaircissements qu'il pourra puiser dans les registres publics, tels que le registre des transcriptions et dans les greffes des tribunaux.

Quant au pouvoir donné à l'huissier, la Cour de Bastia en réclamait l'énonciation dans le cahier des charges. Il fut répondu qu'elle n'était pas même exigée dans le procès-verbal de saisie, qu'il n'y avait donc pas lieu de l'insérer ici. (V. *suprà*, notre *Quest.* 2223.)

La Cour d'Aix, dans ses observations sur le projet de 1829, avait demandé que le poursuivant fût tenu de déposer, avec le cahier des charges, l'état des inscriptions existant sur le domaine jusqu'à ce jour; on n'a pas accueilli cette demande, que la Cour n'a point renouvelée en 1838.

2318. † *Le cahier des charges serait-il nul, si on se bornait à une désignation générale des objets saisis?*

Oui, puisque l'article exige la désignation telle qu'elle a été insérée dans le procès-verbal de saisie. Ainsi, par exemple, un cahier des charges serait nul, si, au lieu de détailler les objets saisis, on se contentait de dire telle ferme, telle maison, etc.

Nous ne dissimulerons pas qu'on ne puisse opposer qu'il résulterait d'un arrêt de la Cour de cassation du 12 janv. 1815 (*S.* 1815.1.75, et *J. Av.*, t. 20, p. 436), qu'un cahier des charges n'est pas nul, mais seulement sujet à réduction, quant à la taxe, lorsqu'au lieu de contenir une *indication sommaire* des biens saisis, aux termes des art. 682 et 697 (690), il en contient une désignation entière et détaillée : d'où suivrait qu'une désignation générale et sommaire serait suffisante. Nous répondons que, d'un côté, l'art. 682, qui ne parle que de l'extrait de la saisie à insérer au tableau de l'auditoire, ne dispose rien sur le cahier des charges, et, de l'autre, l'art. 697 (690), qui seul, comme le fait observer M. HUET, p. 162, prescrit les formes de ce cahier, exige formellement la désignation des objets, telle qu'elle a été insérée dans le procès-verbal : ce n'est donc pas une désignation générale ou sommaire que doit contenir le cahier des charges, mais, comme nous l'avons dit ci-dessus, une désignation entière et conforme à celle du procès-verbal. CARR.

M. ROGRON, p. 854, approuve la doctrine de l'arrêt de cassation de 1815, mais l'opinion de M. Carré est partagée, avec raison, par MM. PIGEAU, *Comm.*, t. 2, p. 318; FAVARD DE LANGLADE, t. 5, p. 58, n° 4; LACHAIZE, t. 1, p. 385; DALLOZ, t. 11, p. 743, n° 2; THOMINE DESMAZURES, t. 2, p. 234 et PERSIL fils, *Comm.*, t. 1, p. 153, n° 171.

Cependant la Cour de cassation, par arrêt du 14 janv. 1816 (*J. Av.*, t. 20, p. 456), avait décidé, sous l'ancienne loi, qu'il y avait lieu seulement à rectifier, et non à annuler un cahier des charges qui contenait la désignation des objets à vendre, dans une autre forme que celle indiquée par cette loi. Nous ne pouvons approuver cet arrêt : car l'ancien art. 717, comme le nouvel art. 715, prononçait la nullité du cahier des charges pour inobservation des formalités tracées par l'art. 697 (aujourd'hui 690).

Néanmoins, sans que personne en demandât la nullité, le cahier des charges pourrait être rectifié sur les dires du saisi ou des créanciers inscrits.

Nous ne croyons pas que l'on puisse prononcer la nullité pour une simple erreur de copiste qui ferait que la contenance serait autrement indiquée dans le cahier des charges qu'au procès-verbal, pourvu que la différence ne fût pas de nature à compromettre les intérêts des parties; Bordeaux, 8 déc. 1831 (*J. Av.*, t. 43, p. 724).

2319. *Les formalités postérieures au dépôt du cahier des charges doivent-elles être mentionnées à la suite, à mesure qu'elles ont lieu?*

Le principal argument dont on appuie la solution de la *Quest.* 2315, se tire de l'art. 712, qui dispose que le jugement d'adjudication ne sera autre que la copie du cahier des charges rédigé ainsi qu'il est dit en l'art. 690. Or, dit-on, ce jugement, pour conférer des droits stables et certains à l'adjudicataire, doit porter avec lui la preuve de l'accomplissement de toutes les formalités nécessaires à la validité de la poursuite. De là on en vient à conclure qu'il y a nullité du cahier des charges, qui ne mentionnerait pas quelques-unes des formalités, quelques uns des jugements ou des actes qui sont intervenus à l'époque où on en fait le dépôt.

Du même principe il devrait suivre, et la Cour de Nîmes l'a reconnu dans son arrêt du 28 juin 1809 (*J. Av.*, t. 20, p. 205), que les actes postérieurs au dépôt, doivent aussi être mentionnés sur le cahier des charges, à mesure qu'ils interviennent, afin que le jugement qui terminera la poursuite en contienne aussi la relation. Cette conséquence était fondée, sous le Code de 1807, pour les dires, publications et adjudications, puisque l'art. 699 renfermait à cet égard une disposition formelle. Quant aux autres actes, quoique leur relation fût assurément fort utile d'après l'observation précédente, on jugeait qu'elle n'était pas exigée à peine de nullité; Paris, 22 août 1811 (*J. Av.*, t. 20, p. 335); Douai, 3 janv. 1825 (*J. Av.*, t. 28, p. 5); Poitiers, 27 avril 1826 (*J. Av.*, t. 31, p. 129) et Rouen, 4 mai 1827 (*J. Av.*, t. 33, p. 135); M. FAVARD DE LANGLADE, t. 5, p. 58, se prononçait pour la nullité.

Aujourd'hui, il est certain qu'on ne doit pas insérer dans le cahier des charges les actes qui en suivent le dépôt, à moins que l'insertion n'en soit formellement prescrite, comme l'est celle des dires et observations des parties, qui doivent venir immédiatement après la mise à prix (art. 694), et celle du jugement qui donne acte de la lecture, statue sur les dires, et fixe le jour de l'adjudication. (Art. 695.) En effet, la disposition finale de ce dernier article, « *le jugement sera porté sur le cahier des charges*, A LA SUITE DE LA MISE A PRIX OU DES DIRES DES PARTIES, » ne laisse point de place pour la mention des formalités prescrites par les articles 691, 692 et 693, qui néanmoins sont intermédiaires, entre le dépôt du cahier des charges et le jugement dont il s'agit. Il faut en conclure que cette mention ne doit pas avoir lieu, non plus que celle des formalités subséquentes, car il n'y aurait ni plus ni moins de raison pour les unes que pour les autres.

2320. † *Quelles sont les conditions de la vente que l'on doit insérer dans le cahier des charges?*

Ce sont non-seulement celles que la loi seule prescrit à l'adjudicataire, mais encore toutes autres que le poursuivant a le droit d'y ajouter, pourvu toutefois qu'elles ne soient pas préjudiciables au saisi. (*V.* THOMINE DESMAZURES, p. 260.) Ces conditions variant à l'infini, nous n'entrerons dans aucun détail sur la question que nous venons de poser; mais M. Pigeau ayant fait connaître celles que l'on insère le plus ordinairement au cahier des charges, nous ne pouvons que renvoyer aux observations que cet auteur a faites à ce sujet. (Art. 690 et suivants.)

Telles seraient, par exemple, des conditions nouvelles qui, par leur importance, pourraient influer sensiblement sur le sort et le prix de l'adjudication; Rouen, 7 août 1814 (*S.*, 15.2.113, et *J. Av.*, t. 10, p. 112). CARR.

Les tribunaux du Blanc et de Tarascon, dans leurs observations sur le projet de 1829, et les Cours d'Orléans et de Bourges, dans celles qu'elles ont

adressées sur le projet définitif, demandaient que, dans un but d'économie, on n'insérât au cahier des charges que les conditions spéciales, et non celles qui sont de droit commun ou une suite naturelle de quelque disposition de loi. Mais on fit observer que c'était là une extension trop large du principe que nu' n'est censé ignorer la loi. Les conditions de droit commun peuvent donc être insérées, pourvu que, sous ce prétexte, on ne tombe point dans des abus d'écritures qu'il appartiendrait aux magistrats de réprimer.

Quant aux conditions spéciales, on doit dire, en général, avec M. Thomine Desmazures, t. 2, p. 231, que le poursuivant peut présenter toutes celles qui sont de nature à être utiles au saisi et aux créanciers, et capables de faire porter l'adjudication à un plus haut prix, mais qu'il n'en peut faire aucune qui leur soit préjudiciable; car alors ils pourraient en demander la rectification, conformément à l'art. 691.

On pourrait annuler, par exemple, comme frustratoire, la clause portant que le jugement d'adjudication serait signifié aux créanciers inscrits; Paris, 18 déc. 1833 (*J. Av.*, t. 46, p. 295; Devill., 1834.2.102). En effet, l'art. 716 de la nouvelle loi résout pour la négative la question autrefois controversée de la nécessité ou même de la faculté de faire cette signification.

On pourrait annuler, comme écartant les acquéreurs, et, par conséquent, contraire à l'ordre public, la clause qui exigerait caution de ceux qui veulent enchérir ou surenchérir; Colmar, 25 fév. 1834 (*J. Av.*, t. 47, p. 714; Devill., 1835.2.43) (1). Mais on peut insérer la condition que l'adjudicataire ne changera rien à l'état des lieux jusqu'après la clôture de l'ordre et le paiement du prix, pourvu qu'elle soit entendue *ex æquo et bono,* comme l'enseigne M. Lachaize, t. 1, p. 386.

On peut aussi insérer dans le cahier des charges la condition que l'adjudicataire sera tenu de déposer son prix, en principal et intérêts, à la caisse des consignations, dans un délai déterminé. Plusieurs membres de la commission du gouvernement voulaient qu'on fît de cette condition une clause de droit commun, qui dût toujours faire partie de celles imposées à l'adjudicataire; mais la majorité repoussa cette proposition, comme tendant à introduire une nécessité qui serait gênante dans bien des occasions. On préféra laisser, à cet égard, le poursuivant et les autres intéressés libres d'agir suivant les circonstances.

L'usage s'était introduit, sous l'ancienne loi, d'insérer dans le cahier des charges que le bénéfice de la taxe ne profiterait pas à l'adjudicataire pour le paiement des frais. C'était là une clause contraire à l'ordre public, puisqu'elle favorisait les exactions. La commission du gouvernement sentit le besoin de la prohiber par une disposition formelle, qui se trouve insérée dans le nouvel art. 701. Une clause tendant à conserver les droits d'un vendeur, sous condition résolutoire, serait parfaitement licite et convenable; Paris, 18 juin 1811 (*J. Av.*, t. 20, p. 321). Il en serait de même de celle qui porterait que la vente est faite sans aucune garantie de mesure; Cass., 16 novembre 1828. Nous regardons aussi comme fort utile la clause que nous avons conseillée en traitant la *Quest.* 2279.

Mais, au reste, le peu de convenance des conditions insérées dans le cahier des charges n'autorise jamais les parties à demander la nullité du cahier des charges lui-même; Nîmes, 7 mai 1813 (*J. Av.*, t. 20, p. 402), elles peuvent seulement réclamer la rectification des clauses par lesquelles elles seraient lésées.

Si elles ne l'ont pas fait en temps utile, les conditions deviennent obligatoires pour elles, comme pour le poursuivant qui les a rédigées, et pour l'adjudica-

---

(1) Cependant M. Persil fils, *Comm.*, p. 155, n° 177, combat la doctrine de cet arrêt.

taire qui les accepte; Cass., 11 août 1813 (*J. Av.*, t. 17, p. 258). C'est aussi ce qu'enseignent MM. LACHAIZE, t. 1, p. 381, et PIGEAU, *Comm.*, t. 2, p. 319 et 320, et PERSIL fils, *Comm.*, p. 153 et suiv., n° 172, 173, 174, 175, 176. (*Voy.* notre *Quest.* 2399 *quater*.)

2321. † *Est-il libre au poursuivant de fixer comme il lui plaît le montant de la mise à prix que doit contenir le cahier des charges?*

La Cour d'Aix avait proposé de fixer une base pour cette mise à prix, que la loi du 11 brum. portait à quinze fois le revenu net désigné dans la matrice du rôle. Cette Cour faisait observer qu'il eût fallu peut-être la porter plus haut, puisqu'il était reconnu que cette base n'égale jamais la valeur foncière de l'immeuble. Malgré cette observation, le Code n'a point déterminé la quotité de la mise à prix; en sorte qu'elle est absolument laissée à l'arbitraire du poursuivant, qui doit être attentif, s'il ne veut pas demeurer adjudicataire, conformément à l'art. 698 (706, § 2), à ne pas la porter à un prix assez élevé pour qu'il ait à craindre qu'elle ne soit pas couverte. CARR.

La Cour de Riom et le tribunal de Draguignan avaient renouvelé la demande de la Cour d'Aix. Elle n'a pas été mieux accueillie.

M. THOMINE DESMAZURES, t. 2, p. 235, pense que la mise à prix, si elle ne doit pas être égale à la valeur réelle de l'objet à vendre, doit néanmoins offrir un prix sérieux, par ce motif que le poursuivant demeurera adjudicataire sur la mise à prix, faute d'enchère, et qu'on ne peut pas concevoir une vente là où il n'y a qu'un prix illusoire.

Nous n'admettons pas cette opinion. Le tribunal d'*office* n'aurait pas le droit de changer la mise à prix. Si les créanciers inscrits la critiquent, que l'un d'eux demande la subrogation, elle ne pourra pas lui être refusée. Quant au saisi, il aurait mauvaise grâce à se plaindre, puisqu'il ne peut pas réussir à vendre son immeuble à l'amiable.

Voyez ce que nous avons dit, sous l'art. 735, relativement à la folle enchère. Il nous est impossible d'admettre qu'un créancier soit forcé à acheter un immeuble à un prix supérieur à celui qu'il jugerait convenable d'en donner. Ce serait alors une *vente* et une *acquisition* forcées. Quel est le but de la loi? C'est que, sur les poursuites, l'immeuble se vende. Le créancier veut être remboursé de sa créance; l'immeuble saisi est son gage. Si personne ne se présente, il faut bien qu'on le lui adjuge, de même que dans le cas où la contrainte par corps est permise, le débiteur est, pour ainsi dire, adjugé à son créancier. D'ailleurs il est impossible d'admettre qu'un immeuble ne soit pas vendu à son prix réel, au moment de la vente. Rien ne justifie donc le sentiment de l'honorable professeur de la faculté de Caen. (V. *infrà*, notre *Quest.* 2344 *bis*.)

Si parmi les immeubles saisis il en est qui puissent être vendus séparément, on peut annoncer une vente séparée, et alors il est bon d'indiquer une mise à prix distincte pour chaque portion, tout en remarquant que, suivant un arrêt de la Cour de Riom du 30 août 1821 (*J. Av.*, t. 20, p. 562), il convient d'attribuer les bestiaux, pailles, fourrages, etc., à celui des lots qui, par sa nature et son importance en réclame le service et l'usage.

On peut, dit M. PIGEAU, *Comm.*, t. 2, p. 318, indiquer une mise à prix séparée pour la portion des immeubles sur laquelle il existe des créances privilégiées, afin que la ventilation du prix se trouve ainsi toute faite.

Après avoir divisé les objets saisis en plusieurs lots, et indiqué pour chacun une mise à prix séparée, on peut ajouter que l'adjudication ne deviendra définitive que lorsque la masse entière ayant été mise à l'enchère, on n'aura pas obtenu un prix supérieur à celui des ventes partielles; cette clause, qui est assez en usage a été déclarée licite par la Cour de cassation, le 14 janv. 1816 (*J. Av.*,

t. 20, p. 455), et elle est approuvée par M. FAVARD DE LANGLADE, t. 5, p. 58, n° 3 (1).

Au reste, ces diverses modalités du cahier des charges et de la mise à prix n'ayant rien d'essentiel, et leur utilité étant subordonnée aux circonstances, ils doivent demeurer à la discrétion du poursuivant, sauf la surveillance et les réclamations du saisi ou des créanciers ; si tous ces divers intéressés ne sont pas d'accord entre eux, c'est au tribunal à prononcer.

Mais quand les conditions ont été une fois adoptées, elles doivent être observées. Ainsi serait nulle l'adjudication qui aurait eu lieu conjointement de deux immeubles dont on avait annoncé la vente séparée ; Colmar, 14 janv. 1806 (*J. Av.*, t. 20, p. 79). (*V.* notre *Quest.* 2399 *quater.*)

2322. † *Doit-on signifier au saisi et aux créanciers inscrits une copie du cahier des charges, et en remettre une à l'huissier qui doit faire la publication à l'audience ?*

La grosse du cahier des charges, contenant vingt-cinq lignes à la page et douze syllabes à la ligne (*V.* Tarif, art. 108), est déposée au greffe, où chaque partie intéressée a la faculté d'en prendre connaissance pour demander les additions, restrictions, modifications ou explications convenables. Il est conséquemment inutile d'en signifier copie au saisi et aux créanciers, et en conséquence, d'après l'art. 109 du tarif, une telle signification ne passerait pas en taxe.

On ne dépose qu'une seule grosse, et il n'en est point donné à l'huissier, qui, conformément à l'art. 110 du tarif, publie sur la note que lui remet le greffier. CARR.

Cette solution, qui n'est que la reproduction du texte des articles cités du tarif et qu'indique aussi M. FAVARD DE LANGLADE, t. 5, p. 57, n° 1, acquiert aujourd'hui un nouveau degré de certitude par les dispositions des art. 691 et 692 ; ces articles, en effet, veulent qu'on fasse sommation au saisi et aux créanciers inscrits de venir prendre communication du cahier des charges, ce qui exclut évidemment toute signification.

L'art. 110 du tarif avait pour résultat de supprimer la publication du cahier des charges ; car ce n'est pas en lisant une simple note, contenant les noms du saisissant et de la partie saisie et, si l'on veut, l'indication de la nature de l'immeuble, qu'on en fait une publication sérieuse.

Aujourd'hui que la publication doit être entière, d'après le désir de la loi, comme nous le disons sous l'art. 691, il n'y a pas lieu, sans doute, de remettre à l'huissier la grosse du cahier des charges. L'huissier doit seulement appeler, comme il est fait pour toutes les affaires d'audience.

Le tarif de 1841, art. 6 (*suprà*, p. 383), semble dire le contraire, car il accorde aux huissiers 1 fr. pour la publication du cahier des charges, mais nous persistons dans notre opinion.

La Cour de Montpellier avait jugé, le 15 février 1840 (*J. Av.*, t. 59, p. 579), que l'avoué du poursuivant pouvait faire lui-même la lecture du cahier des charges. Nous ne croyons pas que cette opinion doive être suivie.

---

(1) On jugeait que, si un tel mode avait été employé en vertu du cahier des charges, pour l'adjudication préparatoire, il devait l'être aussi pour l'adjudication définitive ; cass., 9 janv. 1839 (*J. Av.*, t. 56, p. 116 ; DEVILL. 1839.1.10) ; à moins que le même cahier des charges ne donnât au poursuivant la faculté d'y renoncer ; cass., 5 mars 1838 (*J. Av.*, t. 54, p. 355 ; *J. P.*, t. 1er de 1838, p. 354, et DEVILL. 1838.1.321). Mais toujours il faut, lors de l'adjudication, se conformer au cahier des charges. (*V.* la *Quest.* 2381.)

ART. 691.—(N.)— Dans les huit jours, au plus tard, après le dépôt au greffe, outre un jour par cinq myriamètres de distance entre le domicile du saisi et le lieu où siége le tribunal, sommation sera faite au saisi, à personne ou domicile, de prendre communication du cahier des charges, de fournir ses dires et observations, et d'assister à la lecture et publication qui en sera faite, ainsi qu'à la fixation du jour de l'adjudication. Cette sommation indiquera les jour, lieu et heure de la publication.

Cod. proc. civ., t anc. 687.—Loi act., art. 690, 672 à 695.—Tarif de 1841, art. 2, §§ 4 et 5, art. 3, § 8, art. 7, §§ 3 et 4, V. *suprà*. p 382 et 384.— Conf, *suprà*, p 208.— R. P, *suprà*, p. 21.— R. II., *suprà*, p. 167.—D. P., *suprà*, p. 210.—R. Pasc., p. 51.—R. Par., p 20 et 16.—R. c. c. c., p. 41 et 42.

QUESTIONS TRAITÉES : Le délai de huit jours, à partir du dépôt au greffe, est-il franc? *Q.* 2323.— La sommation qu'on adresse au saisi doit-elle être signifiée à son domicile réel? *Q.* 2324.

CCCCXCV *bis*. Dans ses observations sur le projet de la commission du gouvernement, la Cour de Nimes demandait qu'un appelât tous les intéressés à prendre communication du cahier des charges. Il fut répondu que, quoique cette disposition ne se truuvât ni dans l'ancien texte ni dans le nouveau projet, le droit de prendre cette communication n'en était pas moins acquis, et qu'il était, par conséquent, inutile de l'introduire.

Le projet du gouvernement sentit néanmoins le besoin d'en faire une disposition spéciale, et, par les art. 691 et 692, il exigea une sommation au saisi et aux créanciers, *d'assister à la publication et lecture du cahier des charges*. (*Suprà*, p. 208.)

La commission de la Chambre des Pairs pensa qu'il fallait déterminer, d'une manière plus formelle et plus détaillée, l'objet de cette sommation. Elle proposa de dire : *Sommation sera faite au saisi de prendre communication du cahier des charges, de fournir ses dires et observations, d'assister à la lecture et publication qui en sera faite, ainsi qu'à la fixation du jour de l'adjudication.* (V. *suprà*, le rapport à la Chambre des Pairs, p. 21.)

Cette rédaction a passé dans la loi actuelle. (*Suprà*, p. 208.)

Le délai de huit jours accordé pour faire la sommation, avait paru trop court, et quelques réclamations s'étaient élevées à ce sujet. La commission de la Chambre des Pairs, et, après elle, le législateur n'ont pas cru devoir s'y arrêter. (*Suprà*, p. 21.) Seulement il a paru juste et convenable d'ajouter à ce délai une augmentation d'un jour par cinq myriamètres de distance entre le domicile du saisi et le lieu où siége le tribunal, afin de le rendre suffisant même pour le cas où le débiteur n'aurait pas son domicile dans l'arrondissement. (V. *ibidem*.) On remarquera toutefois que cette augmentation ne se trouve que dans l'art. 691, celui qui règle la sommation à faire au saisi.

La sommation doit encore indiquer les jour, lieu et heure de la publication, disposition qui, combinée avec celle de l'art. 694, qui fixe les deux extrêmes entre lesquels doit être faite la publication, a dispensé le législateur d'indiquer ici un délai particulier pour la comparution. (*Suprà*, p. 21.)

L'ancien texte du Code de procédure n'avait de disposition analogue à celle-ci, que l'art. 687, en vertu duquel un exemplaire du placard et une copie du procès-verbal d'apposition devaient être notifiés au saisi.

2323. *Le délai de huit jours, à partir du dépôt au greffe, est-il franc?*

Non : par la raison que c'est un délai pendant la durée duquel la formalité doit être accomplie. (Voir *suprà*, notre *Quest.* 2313.)

La rédaction proposée par le gouvernement, « *huit jours au plus tard après le dépôt au greffe*, » offrant à cet égard de l'ambiguïté, la commission de la Chambre des Pairs lui a substitué ces mots : « *Dans les huit jours au plus tard après le dépôt au greffe*, » qui la rendent conforme à celle des art. 677, 678 et 690.

V. *suprà*, p. 166, sous l'art. 677, la question d'augmentation des délais pour le saisi domicilié hors de la France continentale, n° 2250.

2324. *La sommation qu'on adresse au saisi doit-elle être signifiée à son domicile réel?*

Non. La commission de la Chambre des Pairs l'avait demandé. Mais, lors de la discussion, M. le Chancelier exposa que la décision précédente de la Chambre, concernant le domicile où devait être signifié le commandement, entraînait nécessairement, dans l'art. 691, la suppression du mot *réel*. Cette suppression fut prononcée. (V. *suprà*, p. 210.)

La sommation dont il s'agit peut donc être signifiée indifféremment au domicile réel ou au domicile élu pour l'exécution de la convention.

ART. 692.—(N.)— Pareille sommation sera faite, dans le même délai de huitaine, aux créanciers inscrits sur les biens saisis, aux domiciles élus dans les inscriptions.

Si parmi les créanciers inscrits se trouve le vendeur de l'immeuble saisi, la sommation à ce créancier portera, qu'à défaut de former sa demande en résolution et de la notifier au greffe avant l'adjudication, il sera définitivement déchu, à l'égard de l'adjudicataire, du droit de la faire prononcer.

Cod. proc. civ., t. anc., art. 695.—Loi acl., 693 et 717.—Conf., *suprà*, p. 210.—R. P., p. 21 et 96. —R. N., *suprà*, p. 65.—D. P., *suprà*, p. 211 et 24.—D. D., *suprà*, p. 212.—R. Pasc., p. 52.— R. Par., p. 21 et 16.—R. c. o. c., p. 42.

QUESTIONS TRAITÉES : La nullité résultant du défaut de sommation ou des irrégularités de cette sommation peut-elle être invoquée par le saisi? Peut-elle l'être par un créancier envers lequel la sommation aurait été régulière? *Q.* 2325. — La notification du placard doit-elle être faite à chaque créancier au fur et à mesure qu'il prend inscription? *Q.* 2326. — La sommation aux créanciers inscrits a-t-elle pour effet de les dispenser de renouveler leurs inscriptions avant l'expiration des dix années? *Q.* 2327. — Si des créanciers inscrits habitent en pays étranger, doit-on, pour la sommation, se conformer à la disposition de l'art. 69, § 9? *Q.* 2328.— Doit-on, à peine de nullité, faire une sommation, non-seulement aux créanciers du débiteur principal, inscrits sur les immeubles saisis, mais encore aux créanciers du tiers détenteur contre lequel l'expropriation se poursuivrait? et aux créanciers du précédent propriétaire? *Autrement* la sommation doit-elle être faite indistinctement à tout créancier inscrit sur l'immeuble? *Q.* 2329.— La sommation serait-elle nulle si on la signifiait au domicile réel du créancier? *Q.* 2330.—La nullité de la sommation aux créanciers inscrits entraîne-t-elle la nullité de la procédure antérieure? *Q.* 2331. — S'il existe plusieurs inscriptions au profit du même créancier, faut-il lui signifier autant de copies de la sommation qu'il y a d'inscriptions? *Q.* 2332.—Si une ou plusieurs inscriptions existent au profit de plusieurs intéressés au même titre, soit en leur nom, soit au nom de leur auteur, suffira-t-il de signifier une seule copie pour tous? *Q.* 2333.

CCCCXCV *ter*, § 1. L'art. 692 est encore de droit nouveau, quoiqu'il offre quelque analogie avec l'ancien art. 695.

Celui-ci prescrivait la notification aux créanciers inscrits d'un exemplaire du placard imprimé : et c'est par là que l'ancienne loi ouvrait à ces créanciers l'entrée de la poursuite. Mais la notification qui leur était faite ne devait point contenir la sommation qu'exige le nouvel art. 692, en se référant à l'article précédent.

Le projet de 1829, art. 28, exigeait une assignation pour l'adjudication défi-

nitive. Ceux de M. Pascalis et de la commission du gouvernement n'avaient rien de semblable. Ils se bornaient, comme l'ancien texte, à la notification du placard. Mais ils différaient entre eux, en ce que le premier la faisait faire après, et le second avant la publication du cahier des charges. Une discussion approfondie s'engagea sur ce point, au sein de la commission du gouvernement.

Quelques membres trouvaient plus essentiel d'indiquer aux créanciers le jour de l'adjudication, à cause de l'importance de cet acte, que celui de la publication du cahier des charges.

D'autres soutenaient ce dernier parti, à cause de l'intérêt qu'ont les créanciers à critiquer la rédaction de ce cahier.

Pour concilier les deux systèmes, on alla jusqu'à proposer deux notifications différentes, destinées à indiquer, l'une la publication, l'autre l'adjudication.

Mais on finit par arrêter que la première remplirait les deux fins, puisque, averti du jour de la publication, le créancier pourrait, en comparaissant, y venir apprendre le jour de l'adjudication, qui doit être fixé par le tribunal immédiatement après cette publication.

M. Pascalis pensait que les créanciers inscrits n'avaient intérêt à connaître que la mise à prix et le jour de l'adjudication, pour faire porter l'immeuble à son plus haut prix, mais que toute autre indication était superflue pour eux qui n'avaient point qualité pour se prévaloir des nullités de forme. Un principe contraire ayant été introduit dans l'art. 715 de la nouvelle loi, d'après lequel les nullités peuvent être invoquées par tous ceux qui y ont intérêt, il a fallu rendre commune aux créanciers toute la procédure. Aussi la sommation qu'on leur adresse doit-elle contenir, comme celle qu'on notifie au débiteur saisi, invitation de *prendre communication du cahier des charges, de fournir leurs dires et observations, d'assister à la lecture et publication qui en sera faite, ainsi qu'à la fixation du jour de l'adjudication.*

Le délai entre la notification prescrite par l'ancien art. 695, et la publication devait être augmenté à raison des distances. Tous les projets qui se sont succédé depuis et la nouvelle loi ont jugé cette augmentation inutile, parce que, comme le disait M. Pascalis, dans son travail de 1838, p. 52, un temps assez long devant s'écouler avant l'adjudication, les délais généraux seront bien suffisants. D'ailleurs, ce n'est plus par relation à la publication qui doit la suivre qu'elle fixe le délai de la sommation, c'est par relation au dépôt du cahier des charges qui l'a précédée. Dans les huit jours après ce dépôt, la sommation doit avoir lieu. La publication ne sera faite, au plus tôt, que trente jours après le même dépôt; c'est trois jours avant la publication que les dires et observations doivent être insérés. Il y aura donc dix-neuf jours au moins entre la sommation et le jour assigné comme fatal aux créanciers pour exercer leurs droits.

Il faut remarquer de plus qu'en élisant domicile, par leur inscription, dans l'arrondissement où sont situés les biens, les créanciers hypothécaires sont censés avoir renoncé au bénéfice résultant de l'éloignement de leurs domiciles réels.

Voilà pourquoi l'ancienne loi, les projets intermédiaires et le nouvel article sont unanimes pour faire adresser, soit la notification, soit la sommation aux créanciers inscrits, aux domiciles élus dans leurs inscriptions.

Il est vrai que M. Vavin proposa à la Chambre des Députés un amendement tendant à exiger une seconde signification aux domiciles réels des créanciers Mais cet amendement ne fut pas appuyé. (V. *suprà*, p. 212.)

M. PAIGNON, t. 1, p. 124, n° 61, déplore ce résultat.

§ 2. L'art. 692 a été l'occasion, soit à la Chambre des Pairs, soit à la Chambre des Députés, d'une discussion plus grave que celle dont nous venons de rendre compte.

Elle tendait à décider la question, si importante et si controversée, de la purge des hypothèques légales, par le seul effet de l'adjudication. Cette question se rattachait plus particulièrement à l'art. 717.

Mais l'art. 692 la faisait naître par anticipation, et voici comment.

Le projet de 1829 et celui de la commission du gouvernement, soumis aux Cours royales et aux tribunaux de première instance avaient adopté le principe que l'adjudication devait faire passer l'immeuble dans les mains de l'adjudicataire, entièrement libre de toute hypothèque, même légale. Ni les Cours ni les tribunaux n'avaient critiqué cette disposition.

Le projet présenté aux Chambres l'avait néanmoins supprimée. Mais la commission de la Chambre des Pairs la rétablit dans son art. 717 *bis*.

Il ne suffisait pas de protéger ainsi les intérêts de l'adjudicataire; il fallait aussi ne pas compromettre ceux des créanciers ayant hypothèque légale; il fallait les mettre en demeure de faire valoir leurs droits, et, pour cela, transporter en quelque sorte dans la procédure en expropriation les formalités de la purge qu'on déclarait inutiles après l'adjudication consommée.

C'est dans l'art. 692 que cette précaution devait naturellement être insérée, puisque cet article prescrivait une sommation aux créanciers inscrits, sans les appeler dans la poursuite; c'était le cas de rendre cette sommation commune aux créanciers dispensés d'inscription, et tous les projets rédigés selon ce système contiennent en effet cette disposition dans l'article correspondant à celui qui porte aujourd'hui le n° 692. (*Voir* la Conférence de ces articles, *suprà*, p. 210.)

Le principe qui rendait cette disposition nécessaire fut donc discuté à la Chambre des Pairs, mais il ne fut pas adopté. Reproduit à la Chambre des Députés, par un amendement de M. Cruissant, il y éprouva le même sort. La disposition doit, par conséquent, disparaître. (Voy. *suprà*, p. 212.)

Ce résultat rend superflue la question que M. Carré posait sous le n° 2331, en ces termes : ***Doit-on notifier aux créanciers qui ont hypothèque légale, et qui n'ont pas pris d'inscription?***

Voy. aussi sur cette question l'exposé des motifs, ***suprà*, p. 3**; le rapport de **M. Persil, p. 21, et suiv., et p. 36.**

§ 3. La loi nouvelle, si elle n'a pas été jusqu'à décider que l'immeuble passera dans les mains de l'adjudicataire, libre de toutes les hypothèques, même dispensées d'inscription, dispose qu'il lui sera transmis affranchi de l'action résolutoire du précédent vendeur. Cette disposition, qui se trouve développée sous l'art. 717, a été l'objet de modifications successives dont nous rendrons compte en examinant les diverses questions auxquelles elles peuvent donner lieu.

Mais n'était-il donc pas utile d'avertir le précédent vendeur, et de le mettre en demeure de se prémunir contre la déchéance qui le menaçait, s'il négligeait de former sa demande en résolution avant l'adjudication?

Lors de son premier rapport, la commission de la Chambre des Pairs avait cru cette précaution inutile et même le plus souvent impraticable, le poursuivant n'étant pas en mesure de connaître les précédents vendeurs. Elle est revenue sur cette opinion, à la seconde présentation de la loi, et elle a proposé, en conséquence, la résolution qui, adoptée par les deux Chambres, est devenue le § 2 de notre art. 692.

2325. † ***La nullité résultant du défaut de sommation ou des irrégularités de cette sommation peut-elle être invoquée par le saisi? — Peut-elle l'être par un créancier envers lequel la sommation aurait été régulière?***

On pourrait fonder la négative de la première partie de cette question, sur ce que les créanciers sont seuls intéressés, non-seulement à ce que cette som-

mation soit faite, mais encore à ce qu'elle soit faite régulièrement. Cette opinion aurait pour appui un arrêt de la Cour de Paris du 13 prair. an XI (*J. Av.*, t. 20, p. 17), et un autre arrêt de la même Cour du 13 avril 1810. Mais M. Coffinières fait observer, sur ce dernier arrêt, que l'art. 695 (692) étant du nombre de ceux dont l'observation est prescrite à peine de nullité, d'après l'art. 717 (715), et les créanciers n'ayant jamais intérêt à faire déclarer nulles les poursuites en saisie immobilière, la disposition de ces deux articles deviendrait inutile, s'il n'était pas permis à la partie saisie de l'invoquer, pour faire annuler la procédure postérieure à cette notification.

Nous répondons que les créanciers inscrits ont seuls le droit de critiquer les actes par lesquels ils sont appelés sur une poursuite d'expropriation; que si ces actes sont nuls à leur égard, cette nullité ne peut profiter au saisi, suivant le principe qu'on ne peut exciper du droit d'autrui; que d'ailleurs ce n'est qu'afin d'obliger le poursuivant à notifier aux autres créanciers, et nullement dans l'intérêt du saisi, que la nullité a été prononcée. Ainsi, nous tenons à l'opinion consacrée par les arrêts que nous venons de citer.

Nous remarquerons qu'un arrêt de la Cour de Paris du 10 mai 1810 (*S.* 13.2.116, et *J. Av.*, t. 20, p. 260) a jugé de la sorte, mais dans l'hypothèse où *les créanciers* comparaissaient, et, loin de se plaindre, déclaraient adhérer aux suites.

M. HUET, p. 157, en conclut que, dans les cas où les créanciers ne se présentent pas, le saisi peut opposer la nullité; sa principale raison est qu'en prononçant la nullité, la loi ne lui a pas défendu de s'en prévaloir. Il s'appuie, à cet égard, d'un des considérants de l'arrêt de la Cour de cassation du 27 nov. 1811 (*S.* 12.2.171, et *J. Av.*, t. 20, p. 313), où il est déclaré qu'en *thèse générale*, le débiteur saisi est *recevable à exciper du moyen de nullité* résultant de la contravention à l'art. 695 (692) (c'est-à-dire du défaut de sommation).

Nous convenons que cet arrêt peut fournir un prétexte d'apporter une modification à la solution ci-dessus; mais nous n'en persistons pas moins dans notre opinion, parce qu'il est de principe que le saisi argumenterait ici du droit d'autrui, ce qui est reconnu par l'arrêt du 10 mai 1810 lui-même, en ce qu'il rejette la demande en nullité formée par le saisi, lorsque les créanciers adhèrent à la saisie, nonobstant le défaut de sommation. Au reste, admettrait-on que le saisi pût se prévaloir de la nullité prononcée par l'art. 695 (692), du moins il ne saurait y être admis si le défaut de sommation lui était imputable, comme procédant de son propre fait; par exemple, s'il avait fait une fausse déclaration sur les hypothèques existantes. CARR.

Cette dernière proposition est consacrée par la Cour de cassation, dans son arrêt de 1811, que cite M. Carré.

Mais la doctrine de cet auteur sur la question principale, admise par la Cour de Besançon, le 25 niv. an XIII (*J. Av.*, t. 20, p. 47), par la Cour de cassation, le 9 sept. 1806 (*J. Av.*, t. 20, p. 87), par MM. PIGEAU, *Comm.*, t. 2, p. 315, et FAVARD DE LANGLADE, t. 5, p. 56, et repoussée par les Cours de Limoges, le 4 janv. 1828 (*J. Av.*, t. 36, p. 51), et de Toulouse, le 6 juillet 1833 (*J. Av.*, t. 47, p. 622; DEVILL. 1834.2.598), et par M. LACHAIZE, t. 1, p. 368, n'est plus soutenable aujourd'hui, puisque, dans le dernier paragraphe de l'art. 715, la nouvelle loi dispose formellement que les nullités quelconques pourront être proposées par tous ceux qui y auront intérêt.

Or, il est incontestable que le saisi a toujours intérêt à faire annuler la poursuite dirigée contre lui.

La même observation nous fait résoudre de la même manière la question de savoir si l'un des créanciers, envers lequel la sommation a été régulière, peut exciper de la nullité commise dans la sommation adressée à un autre créancier.

Il le pourra, s'il y a intérêt, et cet intérêt est une circonstance de fait qui peut varier dans chaque espèce.

Sous l'ancienne loi, plusieurs arrêts avaient refusé toute qualité aux créanciers, pour se plaindre des irrégularités commises envers d'autres créanciers; Cass., 28 mai 1818 (*J. Av.*, t. 20, p. 523); Poitiers, 16 janv. 1824 (*J. Av.*, t. 26, p. 72), et Caen, 18 fév. 1829 (*J. Av.*, t. 39, p. 231). Et la Cour de cassation a jugé, le 23 juill. 1817 (*J. Av.*, t. 20, p. 503) que, lorsque le poursuivant et le saisi ont transigé sur des nullités de procédure, un autre créancier est irrecevable à se prévaloir de ces mêmes nullités.

Ces décisions, qui ont pu être fort équitables, dans les circonstances où elles ont été rendues, seraient aujourd'hui singulièrement modifiées par le principe écrit dans le 3e paragraphe de l'art. 715. (*V.* nos questions sur cet article.)

2326. † *La notification du placard doit-elle être faite à chaque créancier, au fur et à mesure qu'il prend inscription?*

Nous croyons, comme M. Pigeau, t. 2, p. 222, que la notification ne doit être faite qu'aux créanciers qui se trouvent inscrits à l'époque où le placard doit être notifié; c'est aux autres à se présenter. Carr.

La Cour de Nancy l'a ainsi jugé, le 2 mars 1818 (*J. Av.*, t. 20, p. 515), et c'est aussi l'opinion de MM. Favard de Langlade, t. 5, p. 55, et Lachaize, t. 1, p. 371.

En effet le poursuivant n'est pas tenu de rechercher les créanciers qui ne s'incrivent qu'après la sommation : c'est à eux à se présenter, comme ils en conservent le droit.

Notre solution était si bien dans les idées de la commission de la Cour de cassation, qu'elle demandait (R. c. c. c., p. 42) qu'on ajoutât à l'article ces mots: ***selon l'état qui aura été délivré au poursuivant.***

2327. *La sommation aux créanciers inscrits a-t-elle l'effet de les dispenser de renouveler leurs inscriptions avant l'expiration des dix années?*

Cette question de droit civil a été très controversée, mais la négative paraît généralement adoptée par les auteurs et la jurisprudence.

Les arrêts qui avaient primitivement consacré l'affirmative sont ceux des Cours de Bruxelles, 20 fév. 1811 (*J. Av.*, t. 20, p. 303, 1er esp.), Rouen, 29 mars 1817 (*J. Av.*, t. 20, p. 306, 3e esp.).

Mais l'opinion contraire a pour elle les arrêts plus nombreux et plus récents des Cours de Bruxelles, 26 juin 1813 (*J. Av.*, t. 20, p. 305, 2e esp.); Besançon 19 fév. 1809 (*J. Av.*, t. 20, p. 307, 4e esp.); Paris, 19 août 1820 (*J. Av.* t. 20, p. 308, 5e esp.); Rouen, 14 fév. 1826 (*J. Av.*, t. 31, p. 120); Toulouse, 12 mai 1828 (*J. Av.*, t. 35, p. 380); et ceux de la Cour de cassation, 9 août 1821 (*J. Av.*, t. 23, p. 271), 31 janv. 1821 (*J. Av.*, t. 23, p. 31) et 18 août 1830 (*J. Av.*, t. 40, p. 101).

M. Persil, *Rég. hyp.*, art. 2154, n° 6, enseigne que l'inscription est dispensée de renouvellement par le seul fait de la saisie de l'immeuble et de la dénonciation au saisi du procès-verbal de saisie. M. Grenier, t. 1, p. 212 et suiv., professe une opinion qui tend à reconnaître que l'effet de l'inscription est produit après l'adjudication définitive. Mais M. Merlin pense, au contraire, que l'obligation de renouveler l'inscription ne cesse qu'après que l'ordre est ouvert et au moment où le créancier qui l'a prise produit son titre.

Il se fonde principalement sur le dernier considérant de l'arrêt de la Cour de cassation du 9 août 1821 (*Rép.*, add., t. 17, v° *Inscrip. hypothéc.*, § VIII *bis*, n° 5).

Cette dernière opinion est encore enseignée par M. Favard de Langlade, t. 5, p. 56, et t. 3, p. 66.

2328. † *Si des créanciers inscrits habitent en pays étranger, doit-on, pour la sommation, se conformer à la disposition de l'art. 69, § 9?*

Le Code ne prescrivant aucune formalité à cet égard, disent les auteurs du *Praticien*, t. 4, p. 355, il faut appliquer l'art. 69, n° 9, comme la Cour de cassation, par arrêt du 11 fruct. an XI, avait auparavant prescrit d'appliquer l'art. 7 du tit. 2 de l'ordonnance. Mais nous remarquerons que l'art. 695 (692) porte que l'exemplaire du placard sera notifié aux créanciers inscrits, aux domiciles élus par leurs inscriptions, et que conséquemment il n'y a pas lieu, dans le cas présent, à l'application de l'art. 69. CARR.

Cela est de toute évidence.

2329. † *Doit-on, à peine de nullité, faire une sommation non-seulement aux créanciers du débiteur principal inscrits sur les immeubles saisis, mais encore aux créanciers du tiers détenteur contre lequel l'expropriation se poursuivrait? et aux créanciers du précédent propriétaire?*

Autrement, *la sommation doit-elle être faite indistinctement à tout créancier inscrit sur l'immeuble?*

Pour soutenir que la sommation doit être faite aux créanciers des tiers détenteurs, on peut argumenter du premier alinéa de l'art. 2177 du Code civ., qui appelle les créanciers des tiers détenteurs, comme ceux du débiteur personnel à exercer leur hypothèque: d'où l'on pourrait conclure que ces créanciers sont assimilés les uns aux autres.

D'un autre côté, l'art. 695 (692) est général et n'est point restreint aux créanciers inscrits sur le débiteur personnel; cette restriction serait d'ailleurs directement contraire à l'intention du législateur, puisqu'il a voulu avertir des poursuites *tous* les créanciers inscrits *sur le fonds*, afin qu'il conservassent leurs intérêts, soit en surenchérissant, soit de toute autre manière. Telle est aussi notre opinion, et nous l'appuyons sur l'arrêt de la Cour de cassation du 27 nov. 1811, rapporté par SIREY, t. 12, p. 171, et *J. Av.*, t. 20, p. 313.

En effet, cet arrêt décide implicitement la question, en déclarant que l'on doit faire la notification aux créanciers inscrits sur les précédents propriétaires de l'immeuble saisi. Or, la même raison de décider s'applique évidemment aux créanciers du tiers détenteur contre lequel on poursuivrait l'expropriation. Ainsi, pour parler plus généralement, nous dirons que l'on doit notifier le placard à tout créancier indistinctement qui se trouve inscrit sur l'immeuble. CARR.

Pour ce qui est des créanciers du tiers détenteur, il est hors de doute que la sommation doit leur être faite, car le poursuivant n'a aucun prétexte pour s'en dispenser. Il connaît le tiers détenteur, puisqu'il dirige contre lui la poursuite; qu'il demande au conservateur un certificat contre lui. Aussi M. DALLOZ, t. 11, p. 737, n° 3, partage-t-il cette opinion.

Quant aux créanciers du précédent propriétaire, de celui qui avait transmis au débiteur saisi, il a été jugé par la Cour de Paris, le 5 juill. 1832 (*J. Av.*, t. 43, p. 595), que le poursuivant est tenu de leur faire la notification, à peine de nullité, s'il a connu le nom du précédent propriétaire.

Il suivrait de cette restriction que, dans le cas où le poursuivant n'a pas connu le nom du précédent propriétaire, il est dispensé de notifier à ses créanciers, et c'est en effet ce qu'ont jugé les Cours de Turin, le 2 juill. 1810 (*J. Av.*, t. 20, p. 273, et la Cour de cass., le 13 nov. 1827 (*J. Av.*, t. 31, p. 220).

On s'appuie sur le faux prétexte que les registres du conservateur ne peuvent, dans beaucoup de cas, par exemple lorsque le titre d'acquisition n'a pas

été transcrit, fournir au poursuivant les renseignements nécessaires pour parvenir à connaître l'ancien propriétaire. D'un autre côté, le créancier judiciaire ne peut trouver les renseignements dans son propre titre.

Dans ses observations sur le projet, la Cour de Caen s'exprimait ainsi :

« D'une part, il paraît bien difficile et bien dur d'imposer au saisissant une obligation qu'il peut être impossible de remplir; de l'autre, il semble contraire à la rigueur du droit comme à l'équité, que le créancier inscrit subisse les effets de l'expropriation s'il n'a pas été averti de l'existence de la saisie: il s'agit de lui enlever un droit; or, nul ne peut être privé de ses droits par des actes auxquels il est étranger.

« Cependant, comme les formalités de l'expropriation présentent par elles-mêmes des garanties qui peuvent être réputées suffisantes, même pour les parties absentes, on pourrait décider législativement que le défaut de notification dans le cas particulier ne donnerait pas lieu à la nullité de la saisie ni de l'adjudication, et que l'adjudication n'en priverait pas moins du droit de surenchère; mais il faudrait que la loi fût rédigée de manière à conserver le droit de collocation qui ne peut être enlevé à un créancier régulièrement inscrit que par un état d'ordre où il a été appelé ; en un mot, il faudrait les assimiler en tout aux créanciers régulièrement inscrits, mais postérieurement à la notification du placard (*V.* art. 712); les positions en effet sont bien les mêmes, les uns comme les autres sont des créanciers hypothécaires, mais inconnus au moment de la notification.

« Voici la rédaction qu'on propose d'ajouter : Néanmoins s'il existe des créanciers inscrits sur des prédécesseurs à titre particulier du saisi, et que les propriétaires antérieurs ne puissent être connus par le registre des transcriptions, le défaut de notification à ces créanciers n'empêchera pas que l'adjudication ne puisse leur être opposée, sans préjudice de leur droit de se faire colloquer sur le prix, nonobstant tout jugement ou état d'ordre où ils n'auraient pas été appelés. »

Nous ne partageons pas l'opinion de cette Cour, quant à l'impossibilité de connaître les créanciers des précédents propriétaires, il nous semble au contraire que les divers textes de nos Codes démontrent l'obligation imposée au poursuivant de notifier à tous les créanciers inscrits. D'abord, si on recherche le motif qui a dicté l'art. 692, c'est, comme le dit M. Carré, pour que *tous* les créanciers inscrits *sur le fonds*, puissent surveiller leurs droits, soit en surenchérissant, soit de toute autre manière. C'est l'immeuble hypothéqué qui répond des créances, et non pas le détenteur de cet immeuble, puisque, en quelques mains qu'il se trouve, le créancier inscrit a le droit de le faire vendre. Or, l'art. 692 exige la sommation aux créanciers *inscrits*, *inscrits* sur l'immeuble et non sur le détenteur. Il faut, dans le système que nous combattons, introduire une exception, ou plutôt, faire d'une règle générale une règle particulière. Mais, dit-on, le poursuivant est dans l'impossibilité de connaître les créanciers inscrits sur l'ancien propriétaire de l'immeuble saisi, parce que les hypothèques sont inscrites sous le nom du propriétaire, et ne le sont pas sur l'immeuble. — Comment doit faire alors l'acquéreur qui veut payer son prix de vente, et être sûr qu'il n'y a pas de créanciers inscrits sur l'immeuble acheté, ou qui veut mettre les créanciers en demeure de surenchérir? Ne faut-il pas qu'il les connaisse tous dans l'un et l'autre cas? Il demande donc purement et simplement au conservateur un certificat constatant qu'il existe tant d'inscriptions sur tel immeuble ou qu'il n'en existe pas; si le conservateur ne découvre pas le nom des créanciers inscrits (ce qui n'est pas légalement présumable), il est responsable, non pas vis-à-vis de l'acquéreur, qui est bien libéré, mais vis-à-vis des créanciers dont il n'a pas parlé. Nous pensons donc que c'est aux conservateurs à faire les travaux et les relevés nécessaires pour que l'art. 692 puisse être exécuté. (Art. 2196 Code civ.)

C'est aussi l'avis de M. LACHAIZE, t. 1, p. 368 et 372; le M. FAVARD DE LANGLADE, t. 5, p. 55, le trouve trop sévère, mais la Cour de Paris, l'a sanctionné le 8 août 1815 (*J. Av.*, t. 20, p. 418).

2330. *La sommation serait-elle nulle si on la signifiait au domicile réel du créancier ?*

L'obligation d'élire, par leurs inscriptions, un domicile dans l'arrondissement du bureau, n'a été imposée aux créanciers hypothécaires que pour faciliter les poursuites à ceux qui auraient quelque acte à leur adresser. C'est donc pour le poursuivant une faveur à laquelle nous pensons qu'il peut renoncer. Il nous semble, ainsi qu'à la Cour de Poitiers, 30 nov. 1826 (*J. Av.*, t. 32, p. 45), que la sommation signifiée au domicile réel ne pourrait pas être annulée. Voy., quant au délai à accorder au créancier, notre *Quest.* 2328.

2331. *La nullité de la sommation aux créanciers inscrits entraîne-t-elle la nullité de la procédure antérieure ?*

Le 4 mai 1825 (*J. Av.*, t. 30 p. 115) la Cour de cassation avait adopté la négative, qui ne peut plus faire de doute aujourd'hui, d'après la règle posée dans le nouvel art. 728.

2332. *S'il existe plusieurs inscriptions au profit du même créancier, faut-il lui signifier autant de copies de la sommation qu'il a d'inscriptions ?*

Si le même domicile se trouve élu dans toutes les inscriptions, la multiple copie serait évidemment frustratoire.

Si chacune contient l'élection d'un domicile différent, il se peut bien que, suivant la différence des titres, le créancier eût intérêt à recevoir la signification en tel lieu plutôt qu'en tel autre.

Les circonstances seules peuvent donc suggérer une solution équitable de cette question de taxe, qui fut posée au sein de la commission du gouvernement, et qui n'obtint pas une solution formelle, *par le motif que le principe d'une seule copie existe dans la loi, et que les circonstances seules peuvent en déterminer la juste application.*

2333. *Si une ou plusieurs inscriptions existent au profit de plusieurs intéressés au même titre, soit en leur nom, soit au nom de leur auteur, suffira-t-il de signifier une seule copie pour tous ?*

Les Cours d'Angers et de Grenoble demandaient qu'on insérât cette disposition dans la loi. Elle fut aussi l'objet d'une discussion, au sein de la commission du gouvernement.

Lorsque plusieurs héritiers, par exemple, sont créanciers en vertu d'un titre consenti à leur auteur, une multiple copie ne semble-t-elle pas inutile ?

Mais on fit observer qu'il peut y avoir un partage; que même, sans partage, l'inscription a pu être renouvelée depuis le décès de l'auteur commun, avec élection de domicile particulière à chaque héritier; qu'il peut être question de créanciers solidaires ou ayant un intérêt individuel, ou enfin de cessionnaires partiels.

La commission décida qu'il y serait pourvu par le principe général, modifié par des exceptions d'équité.

ART. 693.—(N.)— Mention de la notification prescrite par les deux articles précédents sera faite dans les huit jours de la date du dernier exploit de notification, en marge de la transcription de la saisie au bureau des hypothèques.

Du jour de cette mention, la saisie ne pourra plus être rayée que du consentement des créanciers inscrits, ou en vertu de jugements rendus contre eux.

Code proc. civ., t. anc., art. 696.— Loi act., art. 690, 691, 692, 694 et 695.—Tarif de 1811, art. 2, §§ 5, 6, art. 7, § 5, *sup*, p. 382 et 384. — Conf., *suprà*, p. 214. — R. Pasc., p. 53. — R. Par., p. 22 et 16.—R. c. c. c., p. 43 et 44.

QUESTIONS TRAITÉES : Si la mention voulue par l'art. 693 n'a pas eu lieu, la sommation est-elle nulle? Qui peut demander la nullité résultant de l'omission de cette formalité ? *Q.* 2334. — Quels sont les créanciers dont le consentement est nécessaire pour que la saisie puisse être rayée ? *Q.* 2335.— Lorsque le saisissant est contraint de cesser ses poursuites, l'un des créanciers ou l'adjudicataire peut-il s'opposer à ce que la saisie soit rayée ? *Q.* 2336.— Le créancier porteur de plusieurs titres de créances, mais qui n'a saisi que pour une seule, peut-il, après avoir été payé de cette créance, continuer les poursuites à raison de celles qui n'ont pas été acquittées ? *Q.* 2337.

CCCCXCV *quater*. L'ancien texte du Code de procédure contenait dans l'article 687 une disposition corrélative à celle du nouvel article 691. La notification du placard, aujourd'hui remplacée par la sommation, devait être faite au saisi, d'après cet art. 687, et aux créanciers inscrits, d'après l'art. 695. Cependant l'ancien art. 696, en exigeant l'enregistrement de cette notification en marge de la saisie, se bornait à la désigner par ces mots : *la notification prescrite par l'article précédent*. (V. *suprà*, p. 214.)

Aujourd'hui qu'il y a sommation, tant au saisi qu'aux créanciers, et que ces deux sommations sont prescrites par deux articles qui se suivent (691 et 692), le législateur a cru, sur la proposition de la commission de la Chambre des Pairs, devoir exiger la mention de l'une et de l'autre en marge de la saisie, et se servir de ces termes : *la notification prescrite par les deux articles précédents*.

Une modification plus importante a été également introduite par notre article dans le système de l'ancienne loi.

Celle-ci voulait un *enregistrement* de la notification, en marge de la saisie. Et la question s'était élevée (M. Carré la traitait sous le n° 2339), de savoir si l'enregistrement sur un registre particulier, *avec mention de cet enregistrement* en marge de la saisie, remplissait le vœu de la loi. Elle avait été décidée affirmativement par un avis du conseil d'Etat du 18 juin 1809 juin. (*J. Av.*, t. 20, p. 203.)

Le nouvel article tranche la question d'une autre manière. Non-seulement il n'exige pas l'enregistrement textuel en marge de la saisie; il dispense même de tout enregistrement ou de toute transcription, et se contente *d'une simple mention des notifications* en marge de la transcription de la saisie.

L'ancien art. 696 ne fixait aucun délai pour l'accomplissement de la formalité qu'il prescrivait; le projet du gouvernement avait voulu combler cette lacune en exigeant que la mention eût lieu dans les huit jours de la date de la notification; mais comme on a huitaine pour cette notification, soit au saisi, soit aux créanciers, il est possible qu'elle ait été faite par divers exploits, à diverses dates. Le point de départ se trouve donc beaucoup plus régulièrement fixé par la date des divers exploits de notification. C'est ce que le législateur a adopté sur la proposition de la commission de la Chambre des Pairs.

Enfin, pour plus de clarté, cette même commission a fait ajouter le mot *inscrits* à celui de *créanciers* dans le second paragraphe de l'article, ainsi que nous l'avions demandé en 1829, dans notre *Code de la Saisie immobilière*, p. 674.

2334. *Si la mention voulue par l'art. 693 n'a pas eu lieu, la sommation est-elle nulle? Qui peut demander la nullité résultant de l'omission de cette formalité?*

Il résulte de l'art. 728 que la nullité d'un acte ou son omission ne vicie pas la procédure antérieure à cet acte. Or, la mention de l'art. 693 est nécessairement postérieure à la sommation. L'omission de la première ne peut donc entraîner la nullité de la seconde. C'est ce qu'avait jugé la Cour de cassation, le 22 fév. 1849 (*J. Av.*, t. 20, p. 534). (*V.* M. Rogron, p. 859.)

Ainsi la procédure postérieure sera seule annulée.

Mais qui pourra demander cette nullité?

Le même arrêt de la Cour de cassation a jugé que, lorsque la saisie, bien loin d'être rayée, a été suivie d'adjudication, les créanciers n'ont point d'intérêt à invoquer la nullité résultant du défaut de mention, parce que cette mention n'était exigée que comme garantie que la radiation n'aurait pas lieu sans leur consentement.

Cela est évident; mais avant l'adjudication, ou plutôt, avant la publication, les créanciers et le saisi ont incontestablement le droit de demander la nullité de la sommation. (*V.* notre *Quest.* 2401.)

2335. † *Quels sont les créanciers dont le consentement est nécessaire pour que la saisie puisse être rayée?*

Ce sont ceux auxquels la sommation a été faite. Ils deviennent, au moment de la mention de cette sommation en marge de la saisie, parties dans l'instance, en sorte que chacun d'eux est considéré comme étant pour ainsi dire *cosaisissant*, et que le conservateur ne peut rayer que de leur consentement. Au contraire, le saisissant, avant l'enregistrement, est seul maître de la saisie; il peut en donner mainlevée, et s'il le fait, le conservateur, qui ne voit point à la marge la note d'autres créanciers, peut rayer la saisie. Il faut néanmoins excepter le cas où quelqu'un des créanciers aurait fait lui-même une saisie ou tout autre acte qui le rendît, avant l'enregistrement, partie dans l'instance. (*V.* Pigeau, t. 2, p. 223, et Persil, t. 2, p. 200.) Carr.

Il est certain que notre art. 693 a entendu parler des créanciers inscrits auxquels la sommation a dû être faite; sa disposition ne peut s'étendre, comme l'a voulu la Cour de Nancy, le 2 mars 1818 (*J. Av.*, t. 20, p. 515), aux créanciers qui auraient pris leurs inscriptions postérieurement. Car, d'après l'observation de M. Carré, que reproduit M. Lachaize, t. 1, p. 372, le conservateur, pour assurer la radiation, ne consulte que son registre qui fait mention de la sommation et des personnes auxquelles cette sommation a été faite. Les créanciers dont l'inscription est venue plus tard n'y figurent point; le conservateur peut donc et doit même opérer la radiation sans leur consentement.

Il en est de même des créanciers ayant une hypothèque légale non inscrite, puisque la sommation ne leur a pas non plus été faite. Cependant la décision contraire résulte d'un arrêt de la Cour de Grenoble du 2 juin 1831 (*J. Av.*, t. 43, p. 662), dont nous ne pouvons adopter la doctrine.

Au reste nous admettons, avec M. Lachaize et la Cour de Nancy, que ces créanciers ont, comme tous autres, le droit de demander la subrogation; ce droit, ils le tiennent de leur titre hypothécaire. Mais évidemment, il ne peut subsister que tant que la saisie subsiste elle-même. Du moment qu'elle est rayée, tout droit est éteint; il ne reste au créancier qui se croit frustré qu'à commencer de son chef une nouvelle saisie.

Le créancier qui a pris son inscription trop tard, et celui qui n'en a pas pris

du tout, se trouvent alors, et après la mention de la sommation, dans la même position que celle où sont les créanciers inscrits avant que cette mention ait eu lieu. Ils peuvent voir rayer la saisie au préjudice de leurs espérances; et cette radiation sera valable, quoique non consentie par eux.

Ce résultat, qu'on ne saurait contester, en présence du texte formel de l'art. 693, offre néanmoins une contradiction remarquable avec l'esprit de la loi, manifesté dans la rédaction, et dans la discussion des art. 686, 687 et suiv. (Voy. *suprà*, p. 172.)

Que porte en effet l'art. 686, d'accord en cela avec l'ancien art. 692?

Qu'à partir d'une certaine époque de la procédure, que ce dernier fixait à la dénonciation et que le nouvel article indique à la transcription, le saisi ne peut plus aliéner les immeubles saisis, à peine de nullité, et sans qu'il soit besoin de la faire prononcer.

Il semblerait donc que, dès ce moment, le saisi fût totalement dépouillé, en sorte qu'il serait incapable de faire aucune disposition relative à l'immeuble, et de nature à compromettre les droits que la saisie a fait acquérir à tous les créanciers.

Ce qui le prouve encore mieux, c'est l'art. 687, d'après lequel l'aliénation est néanmoins valable si, avant l'adjudication, l'acquéreur consigne somme suffisante pour acquitter, en principal, intérêts et frais, ce qui est dû *aux créanciers inscrits*, ainsi qu'au saisissant. Il est bien évident que la prohibition de l'art. 686 est autant dans l'intérêt des créanciers que de la partie saisie; qu'on les regarde déjà comme parties, en quelque sorte, dans l'instance de la saisie; cela ressort encore de la longue discussion qui eut lieu sur cet article, où l'on ne mit jamais en doute le droit des créanciers et du saisissant, et où l'on agita seulement la nature de ce droit sur les sommes consignées, en se demandant s'il serait ou non attributif à l'égard des uns et des autres.

M. Renouard, invoquant l'autorité de la loi de procédure de Genève, alla jusqu'à proposer que, pour valider l'aliénation volontaire indûment faite après la transcription de la saisie, on fût obligé de rapporter le consentement du saisissant et de tous les créanciers inscrits.

Et M. Matter, parlant au nom de la commission de la Chambre des Députés, dans la séance du 15 janvier, à propos d'une modification apportée à l'art. 717, s'exprimait ainsi : « Lorsque la saisie a été prononcée, vous ne permettez plus au saisissant de *s'arranger* avec la partie saisie. Vous voulez, au contraire, qu'il n'y ait *d'arrangement* possible entre eux, qu'autant que le saisi versera à la caisse des consignations, non pas seulement ce qui est dû au saisissant, mais ce qui est dû à tous les créanciers inscrits. Ainsi donc, à partir de cette époque, la poursuite devient commune à tous les créanciers inscrits. » (V. *suprà*, p. 276.)

Mais que deviennent tous ces principes, toutes ces précautions, en présence de l'art. 693 qui, défendant de rayer la saisie sans le consentement des créanciers, aussitôt que la sommation à eux adressée a été mentionnée à la marge de la transcription, permet ainsi virtuellement de la rayer avant cette époque par une simple transaction entre le saisissant et le saisi? Évidemment, quand elle sera rayée, le saisi pourra vendre, comme il l'aurait pu avant le commencement des poursuites, c'est-à-dire par l'effet de sa seule volonté.

Que lui faut-il donc pour éluder la prohibition de l'art. 686? Il faut uniquement qu'il obtienne la mainlevée de la part du poursuivant avant que celui-ci ait fait mentionner, en marge de la transcription de la saisie, la sommation qu'il a dû adresser aux créanciers. Car, jusque-là, ceux-ci ne peuvent s'opposer à ce que cette mainlevée produise une radiation. L'art. 693 nous paraît donc inconciliable avec les art. 686 et 687.

Mais ceci nous amène à parler d'une difficulté que soulevait la Cour de Metz, dans ses observations sur le projet : « que veut dire ici le mot *rayée?* Il ne pa-

rait point propre à rendre l'idée qu'il exprime sans doute. On suspend, on arrête, on abandonne une saisie, on y renonce, on en donne mainlevée, on la reconnaît comme non avenue. Du reste, on ne voit nulle part qu'une saisie puisse être *rayée*, et l'on ne s'explique pas comment elle pourrait l'être; si le saisissant abandonne la poursuite, il remet les pièces au saisi, et celui-ci fait mentionner sur le registre du conservateur, qu'en vertu de tel acte la saisie n'a pas de suite; mais ce dernier ne biffera sur son registre aucune des mentions qui s'y trouvent. L'on croit que le mot *rayée* doit être remplacé par le mot *abandonnée*. »

La Cour de Metz confondait ici deux actes qui nous paraissent très distincts, quoique habituellement l'un soit la conséquence de l'autre, la mainlevée et la radiation de la saisie.

La mainlevée est un acte émanant de la volonté du saisissant, par lequel il renonce au bénéfice des poursuites qu'il avait commencées et consent à les abandonner; tant qu'il est seul maître de la saisie, et cet état de choses dure jusqu'à la formalité de l'art. 693, la mainlevée a pour effet d'amener la radiation.

La radiation est un acte du conservateur par lequel il raie, lorsque toutes les personnes intéressées y consentent, la transcription qu'il avait faite de la saisie sur ses registres; radiation qu'il n'opère pas d'une manière matérielle, en biffant ce qu'il avait écrit, mais en mentionnant sur une colonne de son registre à ce destinée, que, d'après tel acte, la saisie n'existe plus, qu'elle est non avenue. Il agit de la même manière pour rayer une inscription hypothécaire; et cela suffit pour qu'il n'en fasse plus mention dans les certificats qui lui sont postérieurement demandés.

Donc *radiation* et *mainlevée* sont deux choses, et M. Carré les a bien distinguées. La mainlevée, le saisi peut et doit la donner, lorsqu'il est désintéressé, à toutes les phases de la procédure. Mais, suivant qu'elle le sera avant ou après la formalité de l'art. 693, elle amènera ou non la radiation par sa propre force et sans le consentement des créanciers inscrits.

Dans le premier cas, la saisie sera rayée sur la simple représentation de l'acte de transaction, et les créanciers inscrits ne pourront pas s'y opposer.

Dans le second, ils auront le droit de se faire subroger aux poursuites, et de continuer la saisie sur les derniers errements, comme l'enseigne M. PERSIL fils, *Comm.*, p. 164, n° 181.

2336. † *Lorsque le saisissant est contraint de cesser ses poursuites, l'un des créanciers ou l'adjudicataire peut-il s'opposer à ce que la saisie soit rayée?*

Cette question s'est présentée dans une espèce où le saisissant poursuivait l'expropriation des biens affectés à sa créance entre les mains de son débiteur, encore bien que des tiers eussent, avant la saisie, acquis diverses portions de ces biens. Il était évident que ces portions revendiquées ne pouvaient faire partie de la saisie, sauf au saisissant à se conformer aux dispositions de l'art. 2169 du Code civil. Cependant la demande en distraction avait été rejetée, et les biens adjugés à un des créanciers, qui prétendit que la saisie devait tenir malgré cette demande, attendu que l'art. 696 (693) défend de rayer la saisie, dès que la sommation a en lieu.

Mais la Cour de Montpellier, par arrêt du 18 fév. 1811 (*S.* 16.2.112, et *J. Av.*, t. 20, p. 301), a jugé que l'art. 696 n'était applicable qu'au cas où la saisie serait rayée volontairement par le créancier poursuivant. Il paraît évident, en effet, que l'intention du législateur, en rédigeant cet article, a été d'empêcher que le poursuivant ne fît la loi aux autres créanciers, en arrêtant des poursuites

de l'issue desquelles ils attendent un prompt remboursement : on ne saurait donc appliquer la disposition dont il s'agit au cas où la discontinuation des poursuites est forcée.

Quoi qu'il en soit, nous sommes porté à croire qu'en tous cas la saisie ne doit pas être rayée, car la poursuite devenant commune à tous les créanciers, au moment où la notification du placard a été enregistrée aux hypothèques, chacun d'eux a droit de se faire subroger aux poursuites, afin d'agir de son chef et selon ses intérêts. Tel est aussi l'avis de M. Thomine, dans ses cahiers de dictée, à l'appui duquel nous citerons l'arrêt suivant de la Cour de Grenoble.

Lorsqu'une adjudication définitive est au moment d'être terminée, s'il arrive que le créancier poursuivant se désiste, comme ayant été désintéressé par le saisi, ce désistement ne produit pas l'effet de rendre nécessaire la remise de l'adjudication définitive à un autre jour. Il donne, au contraire, lieu à la subrogation immédiate de tout créancier inscrit qui requiert de procéder de suite à l'adjudication définitive. . . . . , sans même qu'il soit besoin d'appeler le saisi, qui suit la foi de son traité avec le poursuivant. La règle est vraie, au moins pour le cas où le créancier qui requiert l'adjudication définitive à l'instant même, a obtenu, par jugement, une subrogation éventuelle et indéfinie. Grenoble, 19 fév. 1818. (*S.* 1819.2.157, et *J. Av.*, t. 20, p. 12.) CARR.

La question jugée par l'arrêt de Grenoble n'en est plus une aujourd'hui, puisque le nouvel art. 712 dispose qu'au jour indiqué pour l'adjudication définitive, il y sera procédé sur la demande du poursuivant, ou, à son défaut, sur la demande d'un des créanciers inscrits; ainsi il n'est pas même nécessaire que ce créancier ait obtenu d'avance la subrogation. La seule absence ou le refus du poursuivant de requérir l'adjudication, donne au créancier le droit de la requérir lui-même.

Mais s'il est intervenu un jugement entre le saisissant et le saisi, prononçant la nullité de la poursuite, la saisie peut-elle être rayée sans le consentement des autres créanciers?

M. LACHAIZE, t. 1, p. 373, professe l'opinion consacrée par la Cour de Montpellier; suivant lui, l'article dont il s'agit ne s'applique qu'à une radiation volontaire. Mais lorsqu'elle a lieu en vertu de jugements, les créanciers inscrits ne peuvent s'y opposer, parce que, parties dans l'instance, dès que la sommation leur a été notifiée, tous les jugements sont censés rendus avec eux; quoiqu'il n'y eût pas affinité, ils avaient le droit de s'y présenter. S'ils ne l'ont pas fait, c'est leur faute. Mais ils n'ont pas même le droit, toujours d'après cet auteur, d'y former tierce opposition.

Cette opinion nous semble bien sévère pour les créanciers, et, d'ailleurs, contraire au texte de la loi. Nous ne contestons pas que les créanciers sommés ne soient parties dans la procédure pour tout ce qui en est la suite naturelle et nécessaire, mais pour les incidents qu'ils n'ont pas pu prévoir, il nous semble qu'une sommation particulière serait nécessaire pour les lier. Si la sommation de l'article 692 devait équivaloir pour eux à un ajournement qui les rendît parties nécessaires dans tous les jugements, du moins lorsqu'ils ne comparaissent pas, prendrait-on contre eux un défaut-joint. Mais cela ne doit pas avoir lieu, comme le fait observer M. THOMINE DESMAZURES, t. 2, p. 233; la procédure se continue en leur absence, sauf quelques incidents lors desquels il faut les appeler d'une manière spéciale; et celui qui tend à faire ordonner une radiation est évidemment du nombre.

L'art. 693 veut que la radiation ne puisse avoir lieu qu'en vertu de leur consentement *ou de jugements rendus contre eux*.

S'il était vrai, comme le croit M. Lachaize, que tous les jugements rendus dans le cours de la procédure, fussent rendus contre eux, la loi n'aurait pas eu besoin de faire cette précision; elle se serait contentée de dire : *en vertu d'un ju-*

gement. Loin de là, elle paraît distinguer entre les jugements ceux qui sont rendus contre les créanciers et ceux qui le sont hors de leur présence, et n'attribuer qu'aux premiers la force d'autoriser une radiation. (*V.* nos questions sur l'art. 718.)

C'est, au reste, dans ce sens que s'est prononcée la Cour de Paris, le 17 décembre 1828 (*J. Av.*, t. 35, p. 102.)

On cite, il est vrai, un arrêt de la Cour de cassation du 22 fév. 1819 (*J. Av.*, t. 20, p. 531), qui juge, dans ses motifs, que la procédure est une, vis-à-vis du saisi, du saisissant et des créanciers, et qui, pour cette raison, refuse à ceux-ci tout droit d'intervention, de tierce opposition; mais tous ces motifs sont donnés pour prouver qu'il n'appartient pas à un créancier de se prévaloir des nullités de la procédure. Ils tombent, par conséquent, devant le dernier paragraphe du nouvel art. 715.

Voy. aussi ce que nous disons, sous les art. 722, et 728, pour la conciliation de ces articles avec l'art. 715. Au reste, la manière dont nous entendons la seconde disposition de l'art. 693 ne fait certainement pas obstacle à ce que le poursuivant transige pour son compte avec le débiteur saisi, et s'engage, lorsqu'il est désintéressé, à abandonner la poursuite.

La Cour d'Amiens demandait qu'il ne lui fût plus permis de donner mainlevée sans l'assistance et le consentement de tous les créanciers inscrits. Il fut répondu que le saisissant pouvait, au contraire, et devait même donner la mainlevée toutes les fois qu'il n'avait plus d'intérêt; et que cette mainlevée ne portait aucun préjudice aux créanciers, puisqu'elle n'entraînait pas de plein droit la radiation. Voir nos explications à la fin de la question précédente. C'est aussi l'avis de MM. THOMINE DESMAZURES, t. 2, p. 232, et PERSIL fils, *Comment.*, p. 164, n° 181.

2337. † *Le créancier, porteur de plusieurs titres de créances, mais qui n'a saisi que pour une seule, peut-il, après avoir été payé de cette créance, continuer les poursuites à raison de celles qui n'ont pas été acquittées ?*

La Cour de Grenoble, par arrêt du 14 juill. 1809 (*S.*, 10.2.366; *J. Av.*, t. 20, p. 208), a jugé cette question pour l'affirmative. Et, en effet, il résulte des différents articles du Code de procédure (*V.*, entre autres, l'art. 696 (693) et du Code civil, que tout créancier inscrit peut être subrogé aux poursuites du créancier saisissant, soit que celui-ci néglige de les continuer, soit qu'il les abandonne, ou parce qu'il a été payé, ou parce qu'il a pris des arrangements avec le débiteur saisi.

D'un autre côté, la même faculté, attribuée au tiers créancier inscrit, doit compter au créancier poursuivant, dès qu'il lui reste d'autres créances inscrites et exigibles. Le débiteur saisi a d'autant moins de raison de se plaindre d'une telle subrogation, que, par là, il est exempt des frais de nouvelles poursuites et formalités que le créancier serait obligé de faire. CARR.

Cette opinion est adoptée avec raison par M. LACHAIZE, t. 1, p. 376. Cet auteur fait observer que la recevabilité du poursuivant à continuer la procédure est subordonnée au mode qu'il emploiera. La subrogation, sans doute, lui est ouverte comme à tout autre créancier inscrit. Mais il ne pourrait continuer purement et simplement sur les précédentes poursuites, puisque le titre en vertu duquel elles avaient lieu se trouve éteint.

Au reste, puisque c'est de l'art. 693 que l'on s'étaie pour lui accorder cette faculté, il est sensible que la solution ne lui serait pas applicable, si la nouvelle créance n'était pas inscrite, ou si la saisie dont les causes lui sont payées, n'était pas encore parvenue au degré indiqué par cet art. 693. Il faudrait bien alors qu'il fît une nouvelle saisie pour le surplus des créances dues.

Dans une dissertation insérée au *Journal des huissiers*, t. 11, p. 295, M. ROGER a soutenu que celui qui avait pratiqué une saisie pour le paiement des intérêts d'une créance dont le capital n'était pas encore échu, et qui recevait le paiement de ces intérêts, ne pouvait continuer ses poursuites pour le capital échu dans l'intervalle.

Le motif sur lequel cet auteur se fonde, pour refuser au saisissant qui a plusieurs sortes de créances le bénéfice de l'art. 693, c'est que, dit-il, rien ne l'empêche de commencer une nouvelle saisie, après la radiation de la première, tandis que la loi interdit aux autres créanciers inscrits d'en pratiquer, de leur côté, lorsqu'une première a été transcrite.

Il y a, ce nous semble, dans cette argumentation, une étrange confusion.

Le saisissant peut pratiquer une nouvelle saisie quand la première a été rayée? Sans doute. Mais est-ce là un avantage qu'il a sur les autres créanciers? Ceux-ci ne le peuvent-ils pas comme lui? Et ont-ils même un autre moyen d'obtenir le paiement de leur créance?

Les créanciers ne peuvent introduire une nouvelle saisie quand une première a été transcrite? Cela est vrai. Mais cette prohibition ne dure qu'autant que la première saisie n'a pas été rayée. Aussitôt que la radiation a eu lieu, ils rentrent dans l'exercice de leur liberté. Ils ne sont donc pas traités autrement que le saisissant lui-même qui, certainement, ne pourrait pas faire saisie sur saisie.

Mais si l'art. 693 leur donne des droits sur la première poursuite, lorsque le saisisant désintéressé l'abandonne, n'est-ce pas dans l'intérêt du débiteur et pour éviter des frais? Dès lors, le même motif ne s'applique-t-il pas au saisissant qui a deux sortes de créances, et qui, désintéressé pour celle qui avait été l'unique cause de la saisie, veut poursuivre pour les autres?

Voy. ce que nous avons dit, *suprà*, p. 113, *Quest.* 2198, § 1, 4°, du cas où des dépens seulement restent dus au poursuivant.

ART. 694.—(N.)—Trente jours au plus tôt et quarante jours au plus tard après le dépôt du cahier des charges, il sera fait à l'audience, et au jour indiqué, publication et lecture du cahier des charges.

Trois jours au plus tard avant la publication, le poursuivant, la partie saisie et les créanciers inscrits seront tenus de faire insérer, à la suite de la mise à prix, leurs dires et observations ayant pour objet d'introduire des modifications dans ledit cahier. Passé ce délai, ils ne seront plus recevables à proposer de changements, dires ou observations.

ART. 695. Au jour indiqué par la sommation faite au saisi et aux créanciers, le tribunal donnera acte au poursuivant des lecture et publication du cahier des charges, statuera sur les dires et observations qui y auront été insérés, et fixera les jour et heure où il procédera à l'adjudication. Le délai entre la publication et l'adjudication sera de trente jours au moins et de soixante au plus.

Le jugement sera porté sur le cahier des charges à la suite de la mise à prix ou des dires des parties.

Cod. proc civ., t. anc., 699, 700, 701, 702, 706.—Loi act., art. 690 à 693.—Tarif de 1841, art. 6, § 2; art. 7, § 8, *sup.*, p. 385 et 386 — Conf., *suprà*, p 215.—E. M P., *supra*, p. 5.—E. M D., *suprà*, p 55.—H. P., *suprà* p. 27.—R. D., *supra*, p. 65.—D. P., *suprà* p. 216.—D. D., *suprà*, p 220.—R. Pasc., p. 56.—R. Par, p. 23 et 1 . —R. c. c c, p. 46, 4 et 48.

QUESTIONS TRAITÉES : Comment faut-il calculer ce délai, *trente jours au plus tôt et qua-*

rante jours au plus tard après, etc. ? *Q.* 2338. — La lecture du cahier des charges doit-elle être sérieuse et entière ? *Q.* 2339. — La publication du cahier des charges peut-elle avoir lieu en audience de vacations ? *Q.* 2340. — Comment faut-il calculer ce délai, *trois jours au plus tard avant*, etc. ? *Q.* 2341. — En quoi consistent les dires et par qui peuvent-ils se faire ? *Q.* 2342. — Que doit faire le créancier qui a fait, au bas du cahier des charges, un dire tendant à la réformation de telles ou telles clauses, charges ou conditions ? *Q.* 2343. — Qui peut demander les rectifications du cahier des charges ? Le tribunal peut-il en prononcer d'office ? *Q.* 2344. — Quelle est la position du poursuivant si les conditions nouvelles présentées par le saisi ou les créanciers lui paraissent devoir porter sa mise à prix à un taux trop élevé ? *Q.* 2344 *bis*. — Si la discussion des contestations soulevées par les dires des parties ou des nullités qu'elles proposent ne peut se terminer dans une audience, peut-on renvoyer à l'audience suivante la partie du jugement qui est destinée à donner acte de la publication et à fixer le jour de l'adjudication ? *Q.* 2345. — Faut-il lever et signifier le jugement qui donne acte de la publication du cahier des charges et qui fixe le jour de l'adjudication ? *Q.* 2346. — Le délai entre la publication et l'adjudication doit-il être augmenté à raison de la distance du domicile du saisi ? *Q.* 2347. — Faut-il que le tribunal indique le lieu, en même temps que le jour et l'heure de la vente ? *Q.* 2348. — Si le jugement qui, en fixant le jour de l'adjudication, a prononcé sur un incident est frappé d'appel, et que le jour fixé s'écoule sans qu'on puisse le mettre à profit, qui désignera le nouveau jour ? *Q.* 2349. — L'exécution instantanée du jugement qui rejette une demande à fin de réformation du cahier des charges, peut-elle être opposée comme fin de non-recevoir à l'appel ? *Q.* 2350. — Au jour indiqué pour la publication du cahier des charges, la partie saisie ou les créanciers inscrits peuvent-ils constituer avoué sur l'audience et demander communication de toute la procédure ? *Q.* 2351.

CCCCXCVI. Les formalités tracées par ces deux articles sont destinées à remplacer, par une marche plus rapide, les trois publications successives du cahier des charges et l'adjudication préparatoire que l'ancienne loi réglementait dans ses art. 699, 700 et suivants, et dont nous avions demandé avec instance la suppression en 1829, dans notre *Code de la Saisie immobilière*, p. 680.

L'adjudication préparatoire, sur l'inutilité de laquelle presque tout le monde était d'accord, n'avait d'autre avantage que de fixer un terme, dans le cas de la poursuite, après lequel les nullités antérieures ne pourraient plus être invoquées.

Mais comme cet avantage ne se rattachait pas essentiellement à l'adjudication préparatoire ; qu'on pouvait attribuer le même effet à toute autre formalité, il a paru plus convenable de supprimer celle qui avait eu jusque-là cette prérogative. C'est désormais à la publication du cahier des charges, prescrite par l'art. 694, que l'art. 728 arrête la faculté de proposer les moyens de nullité contre la procédure antérieure.

Cette publication du cahier des charges ne devra plus avoir lieu qu'une seule fois au lieu de trois, trente jours au plus tôt et quarante jours au plus tard après le dépôt au greffe ; et le jour précis de la lecture sera d'ailleurs indiqué dans la sommation que le saisi et les créanciers auront reçue en vertu des art. 691 et 692.

Une innovation non moins importante a été introduite dans notre article, relativement aux dires et observations des parties sur la rédaction du cahier des charges. Sous l'ancienne loi, ces dires pouvaient être insérés et des modifications demandées jusqu'au moment de l'adjudication définitive ; en sorte que les trois lectures du cahier des charges devenaient le plus souvent sans objet, de nouvelles clauses y étant postérieurement ajoutées, et que les acquéreurs n'étaient jamais fixés sur les conditions définitives de la vente (1).

La loi nouvelle apporte un remède à cet inconvénient, en disposant que tous dires et observations, tendant à obtenir des modifications au cahier des char-

(1) Cependant plusieurs Cours, et notamment celles de Rouen, le 7 août 1813 (*J. A.*, t. 20, p. 410), et de Grenoble, le 22 août 1832 (*J. Av.*, t. 44, p. 204), avaient reconnu qu'après l'adjudication il ne pouvait être fait au cahier des charges aucune modification, sans le consentement de toutes les parties.

ges, y seront insérés, à la suite de la mise à prix, trois jours au plus tard avant la publication. Au jour indiqué pour cette publication, on statue sur les contestations et la publication a lieu. De cette manière, la publication a une véritable portée : on est sûr que les conditions que l'on a entendues ne seront plus changées.

Ce système, proposé d'abord par la commission du gouvernement, avait été retranché du projet présenté à la Chambre des Pairs. La commission de cette Chambre l'ayant rétabli, il y fut combattu par le garde des sceaux, mais adopté.

A la Chambre des Députés, il eut pour adversaire M. Boudet, mais le successeur de l'ancien garde des sceaux le défendit, et il finit par demeurer dans la loi. (V. *suprà*, p. 223.)

Ce qu'on lui reprochait, c'était d'ôter aux parties intéressées le droit de demander certaines modifications importantes dont la nécessité peut fort n'être découverte qu'après la publication. Mais cet inconvénient, qui ne se présentera que fort rarement, si ces parties profitent avec diligence du délai qui leur est accordé pour les réclamations, a paru bien compensé par l'avantage de faire connaître d'avance et d'une manière invariable les conditions de la vente.

Les formalités indiquées par l'article 694 sont prescrites à peine de nullité. (*V.* l'art. 715.)

Il n'en est pas de même de celles que trace l'art. 695, comme nous le démontrerons sous ce même art. 715, *Quest.* 2400.

C'est au jour de la publication qu'il doit être prononcé sur les difficultés relatives au cahier des charges, et sur les demandes en nullité dirigées contre la procédure antérieure. Le même jugement doit fixer les jour et heure de l'adjudication, laquelle ne peut être renvoyée à moins de trente ni à plus de soixante jours.

Un grand nombre de questions traitées par M. Carré sont rendues inutiles par ces articles.

1° *Qu'est-ce que les publications et comment se calcule le délai de la première? (Quest.* 2352.)

2° *Ce délai est-il franc? (Quest.* 2353.)

3° *Peut-on faire plus de trois publications? Est-il nécessaire qu'il s'écoule plus de quinze jours francs entre chacune d'elles? Et seraient-elles nulles s'il y avait entre elles un plus long intervalle que celui que la loi détermine? (Q.* 2354.)

4° *L'adjudication préparatoire peut-elle avoir lieu à l'audience où se fa la troisième publication? (Quest.* 2355.)

5° *Y a-t-il eu dérogation à la disposition de l'art.* 706, *portant que le délai entre les deux adjudications (préparatoire et définitive) ne pou. a être moindre de six semaines? (Quest.* 2360.)

2338. *Comment faut-il calculer ce délai :* TRENTE JOURS AU PLUS TÔT ET QUARANTE JOURS AU PLUS TARD APRÈS ? etc.

V. sous l'art. 690, notre *Quest.* 2313.

2339. *La lecture du cahier des charges doit-elle être sérieuse et entière ?*

Sous l'ancienne loi, la publication du cahier des charges était une formalité peu près illusoire.

L'huissier était chargé d'en lire le titre et d'appeler les noms du débiteur et du poursuivant. Après cela, on donnait acte de la publication. Evidemment, ceux qui voulaient avoir connaissance des conditions de la vente devaient prendre un autre moyen que celui d'assister à la publication. Il faut convenir que cet

575675





